



Rechtsprechung aktuell:

Neue Entwicklungen im Mietrecht (2026)

Skript zum Nachweis von

5 Fortbildungsstunden

im Selbststudium gemäß § 15 Abs. 4 FAO

Herzlich willkommen zu Ihrer Fortbildung nach § 15 Abs. 4 FAO!

So funktioniert's:

Bearbeiten Sie die in diesem Skript dargestellten Entscheidungen innerhalb der vorgesehenen Fortbildungszeit.

Lernerfolgskontrolle:

Über die Seminareseite gelangen Sie anschließend zur Lernerfolgskontrolle im Multiple-Choice-Format. Die Fragen beziehen sich ausschließlich auf die Inhalte dieses Skripts. Die erforderliche Mindestpunktzahl beträgt 70 %. Sollten Sie diese nicht erreichen, können Sie die Kontrolle jederzeit und ohne zusätzliche Kosten wiederholen.

Zertifikat & Nachweis:

Nach bestandener Lernerfolgskontrolle werden Sie zur Zahlungsseite weitergeleitet. Sobald Ihre Zahlung eingegangen ist, erhalten Sie spätestens am nächsten Werktag alle erforderlichen Nachweise per E-Mail.

Viel Erfolg bei Ihrer Fortbildung!

Ihr Team von Hanse Seminare

Entscheidung 1 – BGH, 28.01.2026 - VIII ZR 228/23 :

Tenor

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 64 - vom 27. September 2023 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte ist seit Anfang des Jahres 2009 Mieter einer Zweizimmerwohnung der Klägerin in Berlin, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Nettokaltmiete belief sich auf monatlich 460 €, ab dem 1. September 2021 auf monatlich 497,35 €.

Wegen eines zeitweisen Auslandsaufenthalts bat der Beklagte um eine Erlaubnis zur Untervermietung, welche ihm die Klägerin für die Zeit von Mitte Juli 2018 bis Ende Januar 2020 erteilte.

Da sich der Auslandsaufenthalt des Beklagten verlängerte, vermietete er die Wohnung mit Untermietvertrag vom 27. Januar 2020 ab dem 2. Februar 2020 bis zum 31. Oktober 2020 - dem Tag der von ihm damals erwarteten Rückkehr - an zwei Untermieter. Als Nettokaltmiete war mit diesen im Untermietvertrag ein Betrag in Höhe von monatlich 962 € zuzüglich einer Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung vereinbart (insgesamt 1.100 €). Die vorgenannte Nettokaltmiete lag, wie das Berufungsgericht auf der Grundlage des unstreitigen Parteivortrags festgestellt hat, über der nach den Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) höchstzulässigen Miete. Der Beklagte behielt einen Satz der Wohnungsschlüssel und lagerte persönliche Gegenstände sowie Kleidung in der Wohnung.

Mit einer an die Hausverwaltung gerichteten E-Mail vom 28. Januar 2020 bat der Beklagte um eine Untervermietungserlaubnis bis Oktober 2020 bezüglich der vorbezeichneten Untermieter, deren Namen und berufliche Tätigkeit er mitteilte. Die Anfrage blieb unbeantwortet.

Mit E-Mail vom 9. November 2020 fragte die Hausverwalterin bei dem Beklagten an, ob dieser noch in dem Mietobjekt wohne. Der Beklagte teilte daraufhin mit, dass die Wohnung untervermietet sei und er sich nach wie vor im Ausland aufhalte, wo er voraussichtlich bis zum darauffolgenden Jahr bleiben werde.

Nachdem die Klägerin die Wohnung im Sommer 2021 besichtigt und dabei die Untermieter angetroffen hatte, mahnte sie den Beklagten am 12. Januar 2022 wegen unerlaubter Untervermietung ab. Nachdem der Beklagte es mit der Begründung, es sei für ihn notwendig, seine laufenden Kosten für die Wohnung unter anderem durch eine Untervermietung zu "kompensieren", abgelehnt hatte, das Untermietverhältnis zu beenden, und vergeblich um eine Zustimmung zur Untervermietung gebeten hatte, erklärte die

Klägerin mit Schreiben vom 28. Februar 2022 die fristlose und zugleich fristgemäße Kündigung ihres Mietvertrags mit dem Beklagten.

Das Amtsgericht hat die gegen den Beklagten und die Untermieter gerichtete Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung abgewiesen. Im Laufe des Berufungsverfahrens zogen die Untermieter aus der Wohnung aus; die gegen diese gerichtete Klage haben die Parteien daraufhin in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und den Beklagten zur Herausgabe und Räumung der Wohnung verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht (LG Berlin [Zivilkammer 64], NZM 2024, 34) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Der Beklagte sei gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der Wohnung an die Klägerin verpflichtet. Aufgrund der Kündigungserklärung vom 28. Februar 2022 sei das Mietverhältnis spätestens seit dem 30. November 2022 beendet (§ 573 Abs. 2 Nr. 1, § 573c BGB).

Die vorgenannte Kündigungserklärung sei wirksam. Weder habe die Klägerin die Untervermietung über den Monat Januar 2020 hinaus genehmigt noch stehe dem Beklagten ein Anspruch auf Erlaubnis der konkret praktizierten Untervermietung zu. Ein Vermieter müsse es seinem Mieter jedenfalls nicht ohne Partizipation an dem Ertrag gestatten, mit einer Untervermietung wirtschaftlichen Gewinn zu erzielen. Auch unabhängig davon habe ein Mieter keinen Anspruch auf die Gestattung einer Untervermietung, die mit den Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) nicht vereinbar sei. Beide Gesichtspunkte bedingten schon jeweils für sich gesehen, dass die Klägerin dem - wenngleich im Grundsatz berechtigten - Begehren des Beklagten, die Wohnung gemäß § 553 BGB zum Teil untervermieten zu dürfen, angesichts der konkreten Vereinbarung über die Untervermietung nicht habe nachkommen müssen.

In Anbetracht der im Hauptmietverhältnis vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete von ursprünglich 460 €, ab dem 1. September 2021 von 497,35 €, habe die monatliche Grund-Untermiete von 962 € dem Beklagten einen monatlichen Rohgewinn von anfänglich mehr als 500 € und ab September 2021 immer noch von deutlich über 450 € verschafft. Zwar habe der Beklagte geltend gemacht, sein Gewinn sei tatsächlich geringer gewesen, weil er und die Untermieter die vereinbarte Untermiete von insgesamt monatlich 1.100 € als Pauschalinklusive behandelt hätten. Konkrete Angaben zur Höhe des erzielten Gewinns habe der Beklagte jedoch ebenso unterlassen wie einen entsprechenden Beweisantritt.

Wie das Berufungsgericht bereits entschieden habe, brauche der Vermieter dem Mieter eine wohnungswirtschaftliche Verwertung der Immobilie ohne Partizipation an den Erträgen, die der Beklagte der Klägerin nicht angeboten habe, nicht zu ermöglichen (LG Berlin, Urteil vom 21. August 2019 - 64 S 266/18). Das Vorbringen des Beklagten, er habe den Untermietern nicht nur die Mieträume, sondern auch seine Möbel sowie weiteren Hausrat nebst zwei Fahrrädern zur Nutzung überlassen, stehe dem nicht entgegen. Für sich genommen hätte der Beklagte seine Möbel und das übrige Inventar nicht vermieten können. Die Möglichkeit, überhaupt Mieteinnahmen für seinen Hausrat erzielen zu können, habe sich erst in Verbindung mit der Untervermietung ergeben.

Aufgrund der Höhe der Untermiete liege überdies ein Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) vor. Der Anspruch des Beklagten auf Gestattung der Untervermietung scheitere in Anbetracht dessen auch daran, dass es sich bei der konkreten Untervermietung um ein von der Rechtsordnung nicht gebilligtes Vorhaben gehandelt habe (LG Berlin, Urteil vom 26. April 2022 - 65 S 221/21). Selbst wenn dem Beklagten darin zu folgen wäre, dass auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 eine ortsübliche Nettokaltmiete von 680 € für die Wohnung zu Grunde zu legen sei, ergebe sich eine höchstzulässige Nettokaltmiete von monatlich 748 €. Die hier vereinbarte Grund-Untermiete wäre - selbst abzüglich der nach dem Vortrag des Beklagten damit auch abgegoltenen Rundfunkgebühren - immer noch um rund 200 € zu hoch. Dass ein Zuschlag in dieser Größenordnung für das mitvermietete Inventar auch nur annähernd angemessen wäre, habe der Beklagte nicht schlüssig dargelegt und sei auch nicht ersichtlich.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von dem Beklagten gemieteten Wohnung zu (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB). Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 28. Februar 2022 ist gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksam. Denn der Beklagte hat mit der ohne Erlaubnis der Klägerin vorgenommenen Untervermietung der Wohnung seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt. Ihm stand, wie das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht angenommen hat, ein Anspruch nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB gegen die Klägerin auf Erteilung der begehrten Erlaubnis einer - gewinnbringenden - Untervermietung nicht zu.

1. Rechtsfehlerfrei und insoweit von der Revision nicht angegriffen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Beklagte durch die ohne Erlaubnis der Klägerin vorgenommene Untervermietung - unabhängig davon, ob er die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis beanspruchen konnte - seine Vertragspflichten verletzt hat (vgl. Senatsurteile vom 2. Februar 2011 - VIII ZR 74/10, NJW 2011, 1065 Rn. 20 mwN; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 39). Denn gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter - wie die Vorschrift des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB unterstreicht - ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen.

2. Die Frage, ob einer solchen Vertragsverletzung ein die ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zukommt, ist anhand einer Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beantworten (Senatsurteil vom 2. Februar 2011 - VIII ZR 74/10, NJW 2011, 1065 Rn. 20). Das Berufungsgericht ist im Rahmen seiner

Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung rechtsfehlerfrei - unausgesprochen - davon ausgegangen, dass nach den von ihm festgestellten Umständen eine Erheblichkeit der Pflichtverletzung gegeben ist. Es hat ferner im Ergebnis zutreffend angenommen, der Klägerin sei es auch nicht im Hinblick auf das Verbot rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) verwehrt, sich bei der Kündigung auf das Fehlen einer Untervermietungserlaubnis zu berufen (vgl. Senatsurteile vom 2. Februar 2011 - VIII ZR 74/10, aaO Rn. 22; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 39). Denn dem Beklagten stand ein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis für die von ihm vorgenommene gewinnbringende Untervermietung nicht zu. Es fehlt an dem gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen berechtigten Interesse des Beklagten an der teilweisen Gebrauchsüberlassung der Wohnung an einen Dritten - ungeachtet des Umstands, dass es dem Beklagten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch um den Erhalt seiner Wohnung ging - bereits deshalb, weil der Zweck einer Untervermietung, was das Berufungsgericht nicht in den Blick genommen hat, schon im Grundsatz - und damit von vornherein - nicht darin besteht, dem Mieter durch diese die Möglichkeit einer über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinnerzielung zu verschaffen.

a) Nach der Bestimmung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entsteht. Dies gilt nach Satz 2 der Vorschrift nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Ein berechtigtes Interesse des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen (vgl. Senatsurteile vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 13; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 20; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 17; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84, BGHZ 92, 213, 218 [zu § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts - Mietrechtsreformgesetz - vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149, am 1. September 2001, im Folgenden aF]). Hierbei ist nach der ständigen Rechtsprechung des Senats als berechtigt jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84, aaO S. 219; Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, aaO Rn. 14; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 53; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, aaO; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, aaO Rn. 17, 39).

b) Ob das Interesse des Mieters, die Wohnung gewinnbringend unterzuvermieten, als berechtigt in diesem Sinne anzusehen ist, ist durch Auslegung der Vorschrift des § 553 BGB zu ermitteln. Maßgebend für die Auslegung von Gesetzen ist der in der Norm zum Ausdruck kommende objektivierte Wille des Gesetzgebers, wie er sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist. Der Erfassung des objektiven Willens des Gesetzgebers dienen die anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung aus dem Wortlaut der Norm, der Systematik, ihrem Sinn und Zweck

sowie aus den Gesetzesmaterialien und der Entstehungsgeschichte, die einander nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig ergänzen. Unter ihnen hat keine einen unbedingten Vorrang vor einer anderen (Senatsurteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, NJW 2025, 3070 Rn. 39 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ 244, 332 bestimmt).

aa) Die Bestimmung des § 553 BGB, aus deren Wortlaut sich unmittelbar keine Anhaltspunkte für die Beantwortung der aufgeworfenen Frage entnehmen lassen, entspricht - von geringen redaktionellen Änderungen abgesehen - der Vorgängerregelung in § 549 Abs. 2 BGB aF (BTDrucks. 14/4553, S. 49). Diese wurde als wohnraummietrechtliche Sondervorschrift (vgl. hierzu bereits Senatsurteil vom 28. November 1984 - VIII ZR 186/83, NJW 1985, 2527 unter I 2 a) in das Mietrecht eingeführt, um einen billigen Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters zu schaffen. Dem Mieter, der die gemietete Wohnung einem Dritten zum Gebrauch überlassen will, stand bis zu der - aufgrund des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457, 463) erfolgten - Einführung des § 549 Abs. 2 BGB aF nach § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB aF (heute § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB) lediglich die Möglichkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses zu, sofern der Vermieter die erforderliche Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung verweigerte. Dieses Kündigungsrecht sollte bei Vorliegen eines nach dem Mietvertragsabschluss entstandenen berechtigten Interesses des Mieters, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, durch einen gesetzlichen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung ergänzt werden (vgl. BT-Drucks. IV/806, S. 9 sowie Bericht des Rechtsausschusses zu BT-Drucks. IV/2195, S. 3 f.; Senatsurteile vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 22; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 28).

bb) Der Entstehungsgeschichte der vorgenannten Bestimmungen ist als zentraler Gesichtspunkt zu entnehmen, dass der Gesetzgeber durch die Einführung der Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB aF gewährleisten wollte, dass das Mietverhältnis im Falle einer wesentlichen Änderung in den Lebensverhältnissen des Mieters, welche eine Untervermietung notwendig werden lässt, möglichst aufrechterhalten bleiben sollte (vgl. Stenographisches Protokoll der 72. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags vom 29. November 1963, S. 11; siehe hierzu auch Stornel, Wohnraummietrecht, 1975, Teil 1, Rn. 74 mwN [zu der Fallgestaltung der dem Erhalt der Wohnung dienenden Untervermietung nach dem Tod eines Angehörigen des Mieters]). Nach den Gesetzesmaterialien sollte insoweit alles geschehen, damit das Mietverhältnis von Dauer bleibt (Stenographisches Protokoll der 72. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags vom 29. November 1963, S. 9). Bereits vor dem Inkrafttreten des § 549 Abs. 2 BGB aF hatte der historische Gesetzgeber - vor dem Hintergrund der Bestimmungen des § 4 der Zweiten Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918 (RGBl. 1918, 1135, 1140) und des § 29 des Mieterschutzgesetzes vom 1. Juni 1923 (RGBl. I 1923, 353) - deutlich gemacht, dass Umzüge, die nicht zwingend erforderlich sind, möglichst vermieden werden sollen (vgl. Reichsanzeiger 1918, Nr. 228, 1. Beilage; Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode 1920, Band 372, Anlagen zu den Stenographischen Berichten, Nr. 4185, S. 4521, 4544 [Begründung zu § 22 MSchG-E]). Die zentrale gesetzgeberische Intention lag mithin darin, dem Mieter durch die Möglichkeit einer Untervermietung das Hauptmietverhältnis zu erhalten.

Dabei ist der historische Gesetzgeber der damaligen erheblichen Steigerung des seitens der Mieter von den Untermietern verlangten Entgelts für die Untervermietung - insbesondere von möblierten Räumen - mit der Regelung des § 14 Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (RGBl. 1922, S. 273) durch eine Bindung der Untermiete an die Hauptmiete entgegengetreten (vgl. Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode 1920, Band 367, Anlagen zu den Stenographischen Berichten, Nr. 2052, S. 1763, 1766, 1767, 1773 [Begründung zu § 13 ReichsmietenG-E]). Die Vorschrift des § 14 Abs. 1 Satz 1 Reichsmietengesetz sah für weitervermieteten Wohnraum vor, dass der hierfür zu entrichtende Mietzins - unter Berücksichtigung etwaiger Nebenleistungen, wie Überlassung von Einrichtungsgegenständen und Leistung von Diensten - in einem angemessenen Verhältnis zu dem auf den Raum entfallenden Teil des Hauptmietzinses zu stehen hatte. Der historische Gesetzgeber hat damit bereits seinerzeit deutlich gemacht, dass der Zweck der Untervermietung nicht darin bestehen soll, dem Mieter durch diese eine Möglichkeit der Gewinnerzielung zu verschaffen (vgl. hierzu auch die späteren Ausführungen in den Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode 1920, Band 359, Stenographische Berichte, S. 10963, 10971 [351. Sitzung vom 11. Mai 1923 - Zweite Beratung des Mieterschutzgesetzes]).

In Anknüpfung an diese Erwägungen ging es dem Gesetzgeber bei der Schaffung der Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB aF und der - hiermit im Wesentlichen inhaltsgleichen - Nachfolgebestimmung in § 553 BGB um einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Vermietern und Mietern hinsichtlich der Untervermietung (vgl. BT-Drucks. IV/806, S. 9; BT-Drucks. 14/4553, S. 49; Senatsurteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 22, 27).

Die dem Mieter durch diese Vorschriften grundsätzlich zugebilligte Untervermietung ist in der Normgeschichte demnach durchgehend - bis heute - von der Überlegung getragen, dem Mieter den Fortbestand des bestehenden Mietverhältnisses auch bei einer wesentlichen Veränderung seiner persönlichen Gegebenheiten zu ermöglichen, nicht hingegen von der Überlegung, dem Mieter die Möglichkeit einer Gewinnerzielung zu eröffnen (vgl. hierzu auch bereits die Protokolle der Kommission für die Zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Band II - Recht der Schuldverhältnisse, Abschnitt II, Titel 2-20, Abschnitt III, IV Berlin 1898, S. 180, 184 f.; siehe auch Historisch-kritischer Kommentar zum BGB/Oestmann, Band III/1, 2013, §§ 535-580a Rn. 58; siehe ferner zu den im Zusammenhang mit der kriegsbedingten Zerstörung großer Teile des Wohnraums zu sehenden, in der Zeit unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg erlassenen Vorschriften zur Untervermietung von Wohnräumen: Anordnung PR Nr. 111/47 über Höchstpreise bei Untervermietung von Wohnraum vom 18. November 1947, WiGBL. [VfWMBL. B] 1948, Nr. 1/2, S. 13, und die Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts vom 29. November 1951, BGBl. I S. 920).

cc) Von diesem Verständnis ist auch die ständige Rechtsprechung des Senats maßgeblich getragen. Hiernach ist der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen - unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen ist (vgl. Senatsurteil vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 33 f.) - grundsätzlich als ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuerkennen (vgl. Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 13 f.; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 55; vom 13. September 2023 - VIII ZR

109/22, NZM 2023, 924 Rn. 21; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, aaO Rn. 34). Hiervon umfasst ist indes nicht die hier in Rede stehende, über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende Gewinnerzielung durch Untervermietung.

Von daher gesehen kommt es auf den vom Berufungsgericht (ebenso Lehmann-Richter NZM 2024, 744, 745 f.; Streyl, WuM 2024, 437, 445) - mit Blick auf die Regelung des § 553 Abs. 2 BGB - herangezogenen Gesichtspunkt des (vermeintlichen) Erfordernisses einer Teilhabe des Vermieters an dem durch die Untervermietung erzielten Gewinn - wofür sich im Gesetz ohnehin keine Stütze findet - nicht an (vgl. zur Intention des Gesetzgebers bei Schaffung der - im Wesentlichen inhaltsgleichen - Vorgängerregelung des § 553 Abs. 2 BGB in § 549 Abs. 2 Satz 2 BGB aF [in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts - Mietrechtsreformgesetz - vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149, am 1. September 2001] Stenographisches Protokoll der 54. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags vom 22. Mai 1963, S. 36, 39 f.; Kurzprotokoll der 54. Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung des Deutschen Bundestags vom 13. Februar 1964, S. 6).

dd) Das vorgenannte Verständnis des berechtigten Interesses des Mieters im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB entspricht den in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen des Vermieters und des Mieters.

Das Besitzrecht an einer gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne der grundrechtlichen Freiheitsgewährleistung aus Art. 14 Abs. 1 GG (BVerfGE 89, 1, 6; BVerfG, NJW 2025, 3067 Rn. 20). Die Wohnung ist für jedermann regelmäßiger Mittelpunkt der privaten Existenz; auf ihren Gebrauch ist der einzelne zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Sicherung seiner Freiheit und zur Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen (vgl. BVerfGE 89, 1, 6; Senatsurteile vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 Rn. 36; vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 34). Im Rahmen dieser grundrechtlich geschützten Rechtsposition kann der Mieter über sein - der Verwirklichung des Mietvertragszwecks des Wohnens dienenden und von dem Eigentumsrecht des Vermieters abgeleiteten - Besitzrecht nur eingeschränkt verfügen, es insbesondere nur in den Grenzen der §§ 540, 553 BGB Dritten zum Gebrauch überlassen (vgl. BVerfGE 89, 1, 7 [zu § 549 BGB aF]). Die wirtschaftliche Verwertung der Wohnung, mithin die Befugnis, aus deren vertraglicher Überlassung zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, ist durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG deren Eigentümer zugewiesen (BVerfG, NJW 2019, 3054 Rn. 53; BVerfGE 79, 283, 289). Vor diesem Hintergrund reicht die grundrechtlich geschützte Rechtsposition des Mieters nicht so weit, dass ihm im Rahmen der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ein Recht auf gewinnbringende Untervermietung der Wohnung zuzubilligen wäre (so auch Brachthäuser/Christian, WuM 2024, 367, 369).

ee) Entgegen der Auffassung der Revision steht ein solches Verständnis des berechtigten Interesses für eine Untervermietung im Einklang mit den gesetzgeberischen Wertentscheidungen und berücksichtigt auch die Interessen der Untermieter in angemessenem Maße.

(1) Der Umstand, dass der Untermieter die Wohnung räumen muss, wenn das Hauptmietverhältnis aufgrund einer in der unberechtigten Untervermietung liegenden Pflichtverletzung des Hauptmieters gekündigt wird, beruht auf einer Wertentscheidung des Gesetzgebers, wonach der Untermieter einen geringeren Bestandsschutz als der Hauptmieter genießt (vgl. § 546 Abs. 2, § 573a Abs. 2 BGB; siehe auch Senatsurteil vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 41). Hiernach besteht für einen Untermieter grundsätzlich das Risiko, dass der Hauptmieter im Einzelfall nicht zur Untervermietung berechtigt ist, weil ihm diese - gleich aus welchen Gründen - vom Vermieter nicht gestattet ist und er eine entsprechende Erlaubnis auch nicht beanspruchen kann (vgl. Fervers, WuM 2025, 129, 131).

(2) Das Verständnis, wonach der Hauptmieter einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis mangels Vorliegens eines berechtigten Interesses im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht hat, wenn die vereinbarte Untermiete die wohnungsbezogenen Aufwendungen des Hauptmietverhältnisses übersteigt, trägt zudem den Interessen von Untermietern angemessen Rechnung, indem diese hierdurch im Grundsatz vor überhöhten Untermieten geschützt werden.

ff) Nach alledem ist ein berechtigtes Interesse des (Haupt-)Mieters an der teilweisen Gebrauchsüberlassung des Wohnraums an einen Dritten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB im Falle einer gewinnbringenden Untervermietung nicht gegeben.

c) Eine solche gewinnbringende Untervermietung der Wohnung liegt nach den rechtsfehlerfreien und insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts im Streitfall vor. Denn der Beklagte hat mit dieser Untervermietung Einnahmen erzielt, die über seine eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgingen. Die von ihm mit den Untermietern vereinbarte monatliche Untermiete von 962 € (nettokalt) betrug mehr als das Doppelte der von ihm selbst geschuldeten Miete von 460 € (nettokalt). Zudem hat der Beklagte auch die Betriebskosten - als weitere wohnungsbezogene Aufwendungen - an die Untermieter weitergegeben.

Ob im Einzelfall über die Untervermietung des Wohnraums hinausgehende vom Mieter gegenüber dem Untermieter zu erbringende Leistungen bei der Frage, ob seitens des Mieters ein Gewinn erzielt wird, berücksichtigungsfähig sind, kann im Streitfall offen bleiben, weil das Berufungsgericht - ohne Rechtsfehler - Leistungen in einer den oben genannten Differenzbetrag ausgleichenden Höhe nicht festzustellen vermocht hat.

d) Da mithin schon aus den vorgenannten Gründen ein berechtigtes Interesse des Beklagten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Gestattung der Untervermietung in der hier vereinbarten Art und Weise zu verneinen ist, kann dahinstehen, ob ein solches auch aufgrund eines - vom Berufungsgericht angenommenen - Verstoßes der Untermiethöhe gegen die Bestimmungen der §§ 556d ff. BGB über die Miethöhenregulierung in - wie hier - angespannten Wohnungsmärkten als Bestandteil der geltenden Rechts- und Sozialordnung zu verneinen wäre.

Entscheidung 2 – BGH Urt. v. 6.8.2025 – VIII ZR 250/23:

Tenor:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Limburg an der Lahn – 3. Zivilkammer – vom 6. Oktober 2023 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mieterin einer Eigentumswohnung der Beklagten in einem Mehrfamilienhaus in S. . Für die Gehwege auf dem Grundstück nimmt die Streithelferin der Beklagten, die G. mbH, im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft den Winterdienst wahr.

Im Mietvertrag der Parteien ist bestimmt, dass die Klägerin die Betriebskosten unter anderem für die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis nach dem „Eigentumsanteil“ zu tragen hat. Zudem sieht der Mietvertrag vor:

„Der [...] Mieter bzw. Nutzer hat auch die Zugangswege vor dem Haus und den Gehweg zu reinigen, dort Schnee und Eis zu beseitigen und bei Glätte zu streuen. Im Übrigen sind die ortspolizeilichen Vorschriften zu beachten. [...] Der Mieter ist zur Vornahme dieser Arbeiten nur insoweit verpflichtet, als diese nicht anderweitig vorgenommen und die Kosten nicht über die Betriebskostenumlage abgerechnet werden.“

Nach den vom Berufungsgericht wiedergegebenen Feststellungen des Amtsgerichts stürzte die Klägerin am 30. Januar 2017, einem Montag, beim Verlassen des Hauses gegen 7.30 Uhr auf dem zum Haus führenden Weg, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet. Dieser Weg sei nicht von Glatteis befreit gewesen, obwohl zuvor Glatteis im Rahmen der Wettervorhersagen angekündigt worden sei. Bei dem Sturz habe sich die Klägerin schwerwiegend verletzt, über einen langen Zeitraum Schmerzen erlitten und sich langwierigen Folgebehandlungen unterziehen müssen. Die Klägerin macht geltend, die Beklagte sei ihrer Räum- und Streupflicht nicht nachgekommen.

Das Amtsgericht hat nach Durchführung einer Beweisaufnahme der unter anderem auf Zahlung eines angemessenen Schmerzensgelds gerichteten Klage diesbezüglich in Höhe von 12.000 € nebst Zinsen und Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Die Übertragung der Räum- und Streupflicht im Winter von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf einen professionellen Hausmeisterdienst sei ein typischer Fall einer zulässigen Delegation der Verkehrssicherungspflicht. Eine Haftung des Grundstückseigentümers komme in diesem Fall nur noch in Betracht, wenn Überwachungs- und Kontrollpflichten verletzt würden. Die Verkehrssicherungspflicht treffe hier – anders als das Amtsgericht angenommen habe – im Ergebnis nicht die Beklagte als Vermieterin, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft als gemeinschaftsbezogene Pflicht. Es habe deshalb keiner Delegation der der Beklagten als Eigentümerin der Wohnung obliegenden Pflichten auf die Wohnungseigentümergeinschaft bedurft.

Jedenfalls aber habe die Wohnungseigentümergeinschaft bereits mit einem im Jahr 2008 geschlossenen Vertrag die Wahrnehmung der Räum- und Streupflicht vertraglich auf die Streithelferin der Beklagten übertragen. Anhaltspunkte für eine unsorgfältige Auswahl seien nicht ersichtlich. Diese Delegation führe im Grundsatz zur Haftung des beauftragten Unternehmens im Fall von Pflichtverletzungen; eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft käme nur noch für Verletzungen der Überwachungs- und Kontrollpflichten in Betracht. In diesem Rahmen hafte die Beklagte als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft allenfalls nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Verletzung der Überwachungs- und Kontrollpflichten seien jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich.

Unter dem Gesichtspunkt des (Miet-)Vertragsrechts hafte die Beklagte der Klägerin zwar grundsätzlich gemäß der Vorschrift des § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Schadensersatz. Aus dem Mietvertrag ergebe sich jedoch, dass die Beklagte die Räum- und Streupflicht nicht persönlich wahrnehmen werde, weil darin ein Umlageschlüssel für die Kosten der Schneeabseiligung und des Streuens „nach Eigentumsanteilen“ vereinbart sei. Aber auch unabhängig davon sei im rechtlichen Ansatz nicht die Beklagte als einzelne Wohnungseigentümerin, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft als Grundstückseigentümerin verkehrssicherungspflichtig. Zudem sei die Vorschrift des § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB hier anwendbar mit der Folge, dass die Beklagte auch als Vermieterin im Verhältnis zur Klägerin allenfalls ihre Mitwirkung an der Überwachung und Kontrolle des beauftragten Unternehmens im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft geschuldet habe; eine darüber hinausgehende Haftung käme allenfalls bei konkret erkannten, aber nicht abgewendeten Defiziten in Betracht, die aber nicht ersichtlich seien.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Zahlung eines angemessenen Schmerzensgeldes nicht verneint werden. Vielmehr kommt ein solcher Anspruch nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu

legenden Vorbringen der Klägerin jedenfalls wegen einer Verletzung von Nebenpflichten aus dem Mietvertrag in Gestalt der Räum- und Streupflichten in Betracht (§ 280 Abs. 1, § 535 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 253 Abs. 1, 2, § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB).

1. Der Vermieter ist aus dem Mietvertrag heraus verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache und damit auch den Zugang zur Mietsache zu gewähren (vgl. Senatsurteile vom 15. Juni 1988 – VIII ZR 183/87, NJW-RR 1989, 76 unter 3 a mwN; vom 15. Oktober 2008 – VIII ZR 321/07, NJW 2009, 143 Rn. 13; vom 21. Februar 2018 – VIII ZR 255/16, WuM 2018, 639 Rn. 20).

a) Der Vermieter hat daher in seinem Einflussbereich die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Störungen des Gebrauchs der Mietsache, insbesondere auch Gefahren für den Mieter sowie der in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogenen Personen zu verhindern und abzuwenden (vgl. Senatsurteil vom 15. Juni 1988 – VIII ZR 183/87, aaO). Die dem Vermieter obliegende Erhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) erstreckt sich dabei auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile wie Zugänge und Treppen und insbesondere darauf, dass sich diese Räume und Flächen in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten, verkehrssicheren Zustand befinden (vgl. Senatsurteile vom 19. Oktober 1966 – VIII ZR 93/64, NJW 1967, 154 unter 2 a; vom 15. Oktober 2008 – VIII ZR 321/07, aaO; vom 21. Februar 2018 – VIII ZR 255/16, aaO). Dazu gehört es grundsätzlich, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum in den Wintermonaten zu räumen und zu streuen (vgl. BGH, Urteile vom 22. Dezember 1964 – VI ZR 212/63, VersR 1965, 364 unter 3; vom 12. Juli 1968 – VI ZR 134/67, VersR 1968, 1161 unter II 1; vom 26. Januar 1977 – VIII ZR 208/75, VersR 1977, 431 unter II; vom 22. Januar 2008 – VI ZR 126/07, NJW 2008, 1440 Rn. 11; vom 21. Februar 2018 – VIII ZR 255/16, aaO). Insbesondere gehört die Sicherung des unmittelbaren Zugangs zum Haus bei Schnee- und Eisglätte zu den Aufgaben des Vermieters und dient vor allem dem Schutz der Mieter (vgl. BGH, Urteile vom 12. Juli 1968 – VI ZR 134/67, aaO unter II 1, 3; vom 22. Januar 2008 – VI ZR 126/07, aaO; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Aufl., § 535 Rn. 60 mwN).

b) Diese Grundsätze gelten – was das Berufungsgericht nicht hinreichend in den Blick genommen hat – auch dann, wenn der Vermieter – wie hier die Beklagte – nicht (Allein-)Eigentümer des Grundstücks, sondern Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft ist. Denn für das Bestehen der vorstehend dargestellten (miet-)vertraglichen Pflichten des Vermieters kommt es grundsätzlich nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf dessen Stellung als Partei des Mietvertrags. Diese vertragliche – in Abgrenzung zu der sich aus § 823 Abs. 1 BGB ergebenden allgemeinen (deliktischen) – Verkehrssicherungspflicht des Vermieters folgt gerade nicht aus seiner eigentumsrechtlichen Stellung und der damit einhergehenden Verantwortlichkeit für eine Gefahrenquelle, sondern – wie aufgezeigt – aus seiner mietvertraglichen Erhaltungspflicht (vgl. BGH, Urteile vom 22. Dezember 1964 – VI ZR 212/63, VersR 1965, 364 unter 3; vom 12. Juli 1968 – VI ZR 134/67, VersR 1968, 1161 unter II 1; vom 26. Januar 1977 – VIII ZR 208/75, VersR 1977, 431 unter II; vom 15. Juni 1988 – VIII ZR 183/87, NJW-RR 1989, 76 unter 3 a mwN; vom 22. Januar 2008 – VI ZR 126/07, NJW 2008, 1440 Rn. 11; vom 21. Februar 2018 – VIII ZR 255/16, WuM 2018, 639 Rn. 20).

Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung, die den Mieter einer Eigentumswohnung grundsätzlich anders behandeln will als den Mieter von

Räumen auf einem Grundstück, das sich im (Allein-)Eigentum des Vermieters befindet, führte zu einem unterschiedlichen Schutzniveau innerhalb des Wohnraummietrechts, das sachlich nicht gerechtfertigt ist und für das es eine rechtsdogmatische Grundlage nicht gibt. Denn ein Mieter, der von einem Wohnungseigentümer eine Wohnung anmietet, ist grundsätzlich nicht weniger schutzwürdig als derjenige, dessen Vermieter nicht Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, zumal die Eigentumsverhältnisse an der Mietwohnung und am Grundstück, auf dem sich die Mietsache befindet, für den Mieter bei Abschluss des Mietvertrags häufig nicht erkennbar sind.

c) Nach den bislang getroffenen Feststellungen haben die Parteien im Streitfall – entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Rechtsauffassung der Beklagten – eine von dieser grundsätzlichen Verteilung der Vertragspflichten abweichende vertragliche Vereinbarung nicht getroffen. Insbesondere haben sie nicht – wie die Revisionserwiderung meint – im Mietvertrag mit Wirkung gegenüber der Klägerin als Mieterin eine Übernahme des Winterdiensts durch die Wohnungseigentümergeinschaft beziehungsweise durch die von dieser beauftragte Streithelferin vereinbart. Eine solche Vereinbarung kann namentlich nicht der im Mietvertrag getroffenen Regelung über die Beseitigung von Schnee und Eis auf den Zugangswegen vor dem Haus entnommen werden. Insofern kommt es nicht darauf an, ob es sich dabei – wozu das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hat – um eine allgemeine Geschäftsbedingung oder um eine individuell getroffene Abrede handelt (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB), weil auch im letztgenannten Fall diese Regelung eine solche Auslegung, die der Senat selbst vornehmen kann, da das Berufungsgericht diese unterlassen hat und weitere Feststellungen dazu nicht zu erwarten sind (vgl. Senatsurteile vom 10. Oktober 1979 – VIII ZR 277/78, juris Rn. 13; vom 11. Dezember 2019 – VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 17; vom 14. Oktober 2020 – VIII ZR 318/19, NJW 2021, 464 Rn. 32; jeweils mwN; Senatsbeschluss vom 21. März 2023 – VIII ZR 7/21, juris Rn. 27), nicht rechtfertigt.

Diese Regelung lässt eine eindeutige Vereinbarung dahingehend nicht erkennen, dass die Räum- und Streupflicht der Klägerin obliegen hätte und sie deshalb im Haftungsfall keine vertraglichen Ansprüche gegen die Beklagte als Vermieterin geltend machen könnte und auf die Inanspruchnahme Dritter angewiesen wäre. Zwar sieht die die Reinigung der Zugangswege vor dem Haus betreffende Regelung grundsätzlich eine Verlagerung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter vor. Dieser ist nach dem weiteren Inhalt der Regelung zur Vornahme dieser Arbeiten jedoch nicht verpflichtet, wenn sie „anderweitig vorgenommen“ und die Kosten über die Betriebskostenumlage abgerechnet werden. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Winterdienst hier von der Wohnungseigentümergeinschaft auf die Streithelferin übertragen worden. Der Regelung lässt sich jedoch nicht mit der gebotenen Deutlichkeit entnehmen, dass in einem solchen Fall der Mieter etwa dennoch rechtlich zur Vornahme verpflichtet bliebe und nur tatsächlich von der Durchführung des Winterdienstes entlastet würde. Erst recht ergibt sich aus der Regelung nicht hinreichend klar, dass der Vermieter in diesem Fall von der ihm grundsätzlich obliegenden Räum- und Streupflicht vollständig entbunden sein und der Mieter allein auf Ansprüche gegen Dritte, hier namentlich die – in der Bestimmung noch nicht einmal erwähnte – Wohnungseigentümergeinschaft oder die Streithelferin verwiesen werden sollte.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass im Mietvertrag an anderer Stelle vorgesehen ist, dass die Klägerin die Betriebskosten für die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis nach dem „Eigentumsanteil“ zu tragen hat. Im Gegenteil spricht auch diese Regelung, bei der es sich lediglich um eine Abrede über die Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt (vgl. hierzu BeckOGK-BetrKV/Drager, Stand: 1. Oktober 2024, § 2 Rn. 75; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 16. Aufl., § 556 BGB Rn. 268), gegen das Vorliegen einer Pflichtenübertragung auf den Mieter und gegen einen diesen treffenden Haftungsausschluss.

d) Die Beklagte konnte sich zur Erfüllung der sie demnach hinsichtlich der Beseitigung von Schnee und Eis treffenden vertraglichen Nebenpflichten aus dem Mietvertrag ihrer Streithelferin als Erfüllungsgehilfin bedienen, für deren Verschulden sie nach § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB wie für eigenes Verschulden rechtlich einzustehen hat.

aa) Wie das Berufungsgericht im Ausgangspunkt noch zutreffend erkannt hat, ist für die allgemeine (deliktsrechtliche) Verkehrssicherungspflicht anerkannt, dass der Verkehrssicherungspflichtige diese nicht persönlich zu erfüllen hat, sondern sie grundsätzlich delegieren kann. Erforderlich hierfür ist eine klare Absprache, die eine Ausschaltung von Gefahren sicherstellt. In diesem Fall verengt sich die Verkehrssicherungspflicht des ursprünglich allein Verantwortlichen auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht, die sich darauf erstreckt, ob der Dritte die übernommenen Sicherungspflichten auch tatsächlich ausgeführt hat (vgl. nur BGH, Urteile vom 4. Juni 1996 – VI ZR 75/95, NJW 1996, 2646 unter II 1; vom 22. Januar 2008 – VI ZR 126/07, NJW 2008, 1440 Rn. 9; vom 13. Dezember 2019 – V ZR 43/19, NJW 2020, 1798 Rn. 9; jeweils mwN).

bb) Auch dem Vermieter von Wohnraum steht es nach einhelliger Auffassung offen, einen Dritten mit der Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten, insbesondere mit der Durchführung des Winterdiensts zu beauftragen (vgl. OLG Karlsruhe, NJW-RR 2009, 882, 883; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 535 Rn. 45, 54a; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., § 535 BGB Rn. 458; Horst, NZM 2012, 513, 517 ff.). Denn für die vertraglichen Schutzpflichten des Vermieters ist anerkannt, dass sie inhaltlich den allgemeinen (deliktischen) Verkehrssicherungspflichten entsprechen, soweit sie darauf abzielen, eine Verletzung des Geschädigten zu vermeiden und dadurch sein Integritätsinteresse zu erhalten (vgl. nur BGH, Urteile vom 9. September 2008 – VI ZR 279/06, NJW 2008, 3778 Rn. 9; vom 21. Februar 2018 – VIII ZR 255/16, WuM 2018, 639 Rn. 20 f.; Staudinger/V. Emmerich, BGB, aaO Rn. 45). Damit sind aber nur die Grundsätze gemeint, die die Rechtsprechung zum zeitlichen und sachlich-räumlichen Umfang und Inhalt der Verkehrssicherungspflichten entwickelt hat (vgl. BGH, Urteil vom 9. September 2008 – VI ZR 279/06, aaO Rn. 9 f. mwN). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung bedeutet dies hingegen nicht, dass im Fall der Beauftragung eines Dritten der (Vertrags-)Schuldner – hier der Vermieter – aus seiner (vertraglichen) Haftung entlassen wird oder sich Art und Umfang seines Pflichtenprogramms ändern, insbesondere dieses auf ein bloßes Auswahl- und Überwachungsverschulden beschränkt wird. Denn der Dritte wird bei der Erfüllung der mietvertraglichen Erhaltungspflicht tätig, für dessen Verschulden der Vermieter nach § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB umfassend haftet (vgl. BGH, Urteile vom 22. Dezember 1964 – VI ZR 212/63, VersR 1965, 364 unter 3; vom 12. Dezember 2012 – XII ZR 6/12, NJW-RR 2013, 333 Rn. 21 ff.; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl.,

§ 535 BGB Rn. 315; MünchKommBGB/Grundmann, 9. Aufl., § 278 Rn. 32; Erman/Lützenkirchen/Selk, BGB, 17. Aufl., § 535 Rn. 188).

(1) Gemäß § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB hat der Schuldner ein Verschulden der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist Erfüllungsgehilfe, wer nach den tatsächlichen Gegebenheiten des Falls mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung einer diesem obliegenden Verbindlichkeit als seine Hilfsperson tätig wird (vgl. BGH, Urteile vom 8. Februar 1974 – V ZR 21/72, BGHZ 62, 119, 124; vom 24. November 1995 – V ZR 40/94, NJW 1996, 451 unter II 3 a; vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Rn. 29; vom 25. Januar 2017 – VIII ZR 249/15, NJW 2017, 2608 Rn. 43; vom 24. Januar 2019 – I ZR 160/17, NJW 2019, 1596 Rn. 48; vom 20. Dezember 2024 – V ZR 41/23, NJW-RR 2025, 336 Rn. 30). Die Zurechnung beruht auf dem Gedanken, dass der Schuldner gegenüber dem Gläubiger für die Erweiterung seines Geschäfts- und Gefahrenkreises verantwortlich ist; die eingesetzte Hilfsperson übernimmt eine Aufgabe, die im Verhältnis zum Gläubiger dem Schuldner selbst obliegt (Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR 64/09, aaO; vom 25. Januar 2017 – VIII ZR 249/15, aaO). Daher soll ein Schuldner, der den Vorteil der Arbeitsteilung in Anspruch nimmt, auch deren Nachteile tragen, nämlich das Risiko, dass der an seiner Stelle handelnde Gehilfe schuldhaft rechtlich geschützte Interessen des Gläubigers verletzt (BGH, Urteil vom 20. Dezember 2024 – V ZR 41/23, aaO mwN).

(2) Die Grundsätze des Wohnraummietrechts geben – anders als das Berufungsgericht offenbar gemeint hat – keinen Anlass, von dieser in der allgemeinen vertragsrechtlichen Verhaltens- und Verschuldenszurechnung angelegten Risikoverteilung dergestalt abzuweichen, dass den Vermieter in dem hier gegebenen Fall einer Übertragung der Räum- und Streupflichten auf einen Dritten nur eine Überwachungs- und Kontrollpflicht träfe. Denn anders als ein außenstehender Dritter, der mit den Gefahren in Kontakt kommt, vor dem ihn die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht schützen will, hat sich der Mieter den Vermieter als seinen Vertragspartner ausgesucht und darf daher auch berechtigterweise darauf vertrauen, dass dieser ihm für die Verletzung der Pflichten aus dem Mietvertrag haftet. Zudem hat der Mieter im Regelfall auf die Auswahl des Dritten, derer sich der Vermieter zur Erfüllung seiner (Schutz-)Pflichten aus dem Mietvertrag bedient, keinen Einfluss.

(3) Entgegen der von der Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Auffassung ist der Mieter, wenn ihm in einer Fallgestaltung wie der vorliegenden nur ein deliktischer Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zustünde, nicht in vergleichbarer Weise wie nach den oben dargestellten Grundsätzen geschützt. Denn zum einen wäre die Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft auf ein Auswahl- und Kontrollverschulden beschränkt und zum anderen käme dem Mieter nicht die Vermutung des § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB zugute, die der Vermieter bei einer Inanspruchnahme durch den Mieter entkräften muss, um einer Haftung zu entgehen. Ein etwaiger Anspruch gegen die Streithelferin böte dem Mieter schon deshalb keinen vergleichbaren Schutz, weil dieser insoweit das Insolvenzrisiko eines von ihm nicht als Vertragspartner ausgewählten Dritten trüge.

(4) Anders als die Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht hat, rechtfertigt auch das von ihr angeführte „Zusammenspiel“ der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes mit den Grundsätzen des Wohnraummietrechts nicht die Annahme, bei der zu erfüllenden Verbindlichkeit im Sinne des § 278 Satz 1 BGB handele es sich um eine solche der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht des Vermieters. Die Revisionserwiderung übersieht hierbei, dass es sich bei der hier in Rede stehenden Räum- und Streupflicht um eine die beklagte Vermieterin gegenüber der Klägerin als Mieterin treffende mietvertragliche Verpflichtung handelt. Die Revisionserwiderung nimmt zudem nicht hinreichend in den Blick, dass sich die von ihr angeführten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes lediglich auf die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft beziehen, nicht hingegen das Verhältnis der Mietvertragsparteien regeln.

2. Nach diesen Grundsätzen kann auf der Grundlage des Vortrags der Klägerin – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – ein Schmerzensgeldanspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus § 280 Abs. 1, § 535 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 253 Abs. 1, 2, § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB nicht verneint werden.

a) Nach dem revisionsrechtlich zu unterstellenden Vorbringen der Klägerin bestand zur Zeit des Unfalls nach der Straßen- und Wetterlage eine konkrete Gefahrenlage durch Glättebildung, die durch Erfüllung der Räum- und Streupflicht hätte beseitigt werden können (siehe zu vergleichbaren Fällen BGH, Urteile vom 27. November 1984 – VI ZR 49/83, NJW 1985, 484, unter II 2 b aa; vom 26. Februar 2009 – III ZR 225/08, NJW 2009, 3302 Rn. 4; vom 12. Juni 2012 – VI ZR 138/11, NJW 2012, 2727 Rn. 9 f.; vom 14. Februar 2017 – VI ZR 254/16, NJW-RR 2017, 858 Rn. 7; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 535 BGB Rn. 314 mwN). Die Klägerin ist nach ihrem Vortrag infolge der Glätte auf einem zum Grundstück gehörenden Weg vom Haus zur Straße zu Fall gekommen und hat sich hierbei erhebliche Verletzungen zugezogen, die eine längere Heilbehandlung erforderlich machten.

b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung steht der Haftung der Beklagten nicht entgegen, dass ihre Streithelferin bereits im Jahr 2008 von der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Erfüllung der Räum- und Streupflicht beauftragt worden ist. Denn ungeachtet der zwischen den Parteien strittigen Frage, ob dies zu einer (wirksamen) Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf die Streithelferin geführt hat, hat die Beklagte eine etwaige Pflichtverletzung ihrer Streithelferin jedenfalls nach der Vorschrift des § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB zu vertreten.

c) Die Voraussetzungen für eine Haftungszurechnung nach § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB liegen nach dem revisionsrechtlich zu unterstellenden Sachverhalt vor. Die unternehmerische Selbständigkeit der Streithelferin steht der Annahme nicht entgegen, dass diese als Erfüllungsgehilfin für die Beklagte tätig geworden ist (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 30. März 1988 – I ZR 40/86, NJW 1988, 1907, 1908 unter II 3 mwN; vom 23. September 2010 – III ZR 246/09, BGHZ 187, 86 Rn. 18 mwN; vom 4. Mai 2017 – I ZR 208/15, NJW 2018, 155 Rn. 20).

Die Ansicht der Revisionserwiderung, es fehle an der für die Qualifikation als Erfüllungsgehilfin notwendigen Voraussetzung, dass die Streithelferin mit dem Willen der Beklagten tätig geworden sei, weil nicht diese, sondern die

Wohnungseigentümergeinschaft, auf deren Handeln die Beklagte als Mitglied derselben nur mittelbaren Einfluss habe, die Streithelferin beauftragt habe, ist unzutreffend. Die Beklagte ist Mitglied der Eigentümergeinschaft und hat der Klägerin – wie die Regelung im Mietvertrag zeigt – die von der Streithelferin berechneten Kosten über die jährliche Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt. An dem Willen der Beklagten, dass die Streithelferin durch die Vornahme des Winterdienstes auch für sie zur Erfüllung ihrer Schutzpflichten aus dem Mietvertrag tätig geworden ist, kann demnach kein Zweifel bestehen.

d) Mithin liegen – anders als das Berufungsgericht gemeint hat – auf der Grundlage des Vorbringens der Klägerin auch die Voraussetzungen der Vorschrift des § 280 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB vor. Wie ausgeführt, traf die Beklagte die (miet-)vertragliche Nebenpflicht, den Weg von dem Haus zur Straße zu räumen und zu streuen. Dem steht weder entgegen, dass im Mietvertrag ein Umlageschlüssel für die Kosten der Schneebeseitigung und des Streuens bei Glatteis nach dem „Eigentumsanteil“ vereinbart war, noch kommt es für die vorgenannte vertragliche Nebenpflicht darauf an, wen die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht traf. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts war die die Beklagte demnach treffende (Vertrags-)Pflicht auch nicht auf eine bloße Mitwirkung an der Überwachung und Kontrolle der Streithelferin beschränkt, sondern die Beklagte hatte nach § 280 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB das Verschulden der Streithelferin als ihrer Erfüllungsgehilfin bei der Wahrnehmung der Räum- und Streupflicht in gleichem Umfang zu vertreten wie ein eigenes Verschulden.

3. Da sich eine Haftung der Beklagten demnach schon unmittelbar aus der Verletzung mietvertraglicher Pflichten ergibt, kommt es auf die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage, ob die Beklagte (auch) in ihrer Eigenschaft als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft deliktisch haftet (offen gelassen von BGH, Urteil vom 13. Dezember 2019 – V ZR 43/19, NJW 2020, 1798 Rn. 7), nicht an.

III.

Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif und deshalb zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit dieses die erforderlichen tatsächlichen Feststellungen treffen kann.

Entscheidung 3 – BGH Urt. v. 6.8.2025 – VIII ZR 161/24:

Tenor:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des Landgerichts München I – 14. Zivilkammer – vom 9. August 2024 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind seit 2004 Mieter einer Wohnung in einem Mehrparteienhaus in München.

Ende 2011/Anfang 2012 erwarb die L. GmbH & Co. KG (im Folgenden auch: Ersterwerberin) das Eigentum am gesamten Anwesen. Sie teilte mittels notarieller Erklärung vom 20. Juni 2012 das Eigentum an dem Hausgrundstück gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum auf; die Vollziehung im Grundbuch erfolgte am 4. April 2013.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 23. Februar 2016 veräußerte die Ersterwerberin die den Beklagten vermietete Wohnung an die Kläger. Diese wurden am 8. März 2017 im Wohnungsgrundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 2. September 2022 erklärten die Kläger gegenüber den Beklagten die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs zum 31. März 2023.

Mit ihrer Klage haben die Kläger die Räumung und Herausgabe der Wohnung begehrt. Die Beklagten haben unter anderem eingewandt, dass im Zeitpunkt der Kündigungserklärung die Kündigungssperrfrist gemäß der Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB noch nicht abgelaufen gewesen sei. Das Amtsgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht (LG München I, ZMR 2025, 23) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Ein Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung bestehe nicht. Die Eigenbedarfskündigung sei wegen Verstoßes gegen eine gesetzliche Kündigungsbeschränkung unwirksam. Die (zehnjährige) Kündigungssperrfrist der – im Streitfall maßgeblichen – Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 1 Satz 2 der Bayerischen Mieterschutzverordnung sei im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht abgelaufen gewesen. In der vorliegenden Konstellation komme es maßgeblich darauf an, dass die Kündigung nicht durch die Ersterwerberin vor Begründung des Wohnungseigentums, sondern erst durch die Zweiterwerber – die Kläger – nach der Umwandlung des Wohnraums in Wohnungseigentum erfolgt sei. Die Kläger seien als Ersterwerber des neu geschaffenen Wohnungseigentums anzusehen. Deshalb sei die Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB einschlägig, deren Frist aber erst mit der Eintragung der Kläger im Grundbuch im März 2017 begonnen habe.

Hingegen griffen die mit Wirkung zum 1. Mai 2013 eingeführten und auf die Veräußerung der vermieteten Wohnräume an eine Personengesellschaft abstellenden Neuregelungen in § 577a Abs. 1a, 2a BGB – unabhängig von der Frage nach ihrer zeitlichen Anwendbarkeit im Streitfall – in sachlicher Hinsicht nicht ein. Sie seien teleologisch zu reduzieren, namentlich vor dem Hintergrund des gesetzlich intendierten Mieterschutzes.

Der Gesetzgeber habe mit der Neuregelung eine Gesetzeslücke schließen wollen, die sich in dem – von § 577a Abs. 1 BGB nicht erfassten – Fall eines Erwerbs der gesamten vermieteten Immobilie durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und einer anschließenden Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen ergeben habe. Die Gesetzesbegründung stelle ausschließlich und konkret auf diese Gesellschaftsform ab, nicht aber allgemein auf Personenhandelsgesellschaften, und begründe dies mit dem erhöhten Verdrängungsrisiko, welches bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehe und sich bereits bei einem Erwerb durch die Gesellschaft selbst verwirklicht habe. Denn schon diese dürfe nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs eines oder mehrerer ihrer Gesellschafter kündigen. Eine weitere Möglichkeit zur Kündigung wegen Eigenbedarfs ergebe sich bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts dann, wenn einem Gesellschafter im Rahmen der Auseinandersetzung die Eigentumswohnung zugewiesen werde und dieser Eigenbedarf geltend mache. Beiden Fällen sei gemein, dass die Eigenbedarfsperson bereits Gesellschafter der ursprünglich erwerbenden Gesellschaft gewesen sei. Dieser beim Erwerb des ungeteilten Anwesens vorhandene Gesellschafter dürfe im Falle der Kündigung auf das Erwerbsdatum der Gesellschaft zurückgreifen; die Sperrfrist werde also bereits mit der Eintragung der Personengesellschaft im Grundbuch ausgelöst. Nur diesen Fall meine § 577a Abs. 2a BGB.

Ein solches Verdrängungsrisiko bestehe bei Personenhandelsgesellschaften, zu der die vorliegend ersterwerbende GmbH & Co. KG gehöre, nicht. Die Kündigung des Mietverhältnisses durch eine solche Gesellschaft wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters sei per se nicht zulässig. Es bestehe folglich kein tragfähiger Grund für die Vorverlegung der Sperrfrist auf den Erwerb durch die Gesellschaft.

Im Streitfall seien die Kläger weder selbst Erwerber des ungeteilten Anwesens noch Gesellschafter der Ersterwerberin gewesen. Damit sei der Anwendungsbereich des § 577a Abs. 1a, 2a BGB letztlich nicht eröffnet.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung – teilweise allerdings nur im Ergebnis – stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

Das Berufungsgericht hat zu Recht einen Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) verneint, weil das mit den Beklagten bestehende Mietverhältnis, in welches die Kläger nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts aufgrund des Erwerbs der Wohnung auf Vermieterseite eingetreten waren (§ 566 Abs. 1 BGB), nicht durch die Eigenbedarfskündigung der Kläger vom 2. September 2022 beendet wurde.

Die Kläger konnten sich im Zeitpunkt des Zugangs der vorbezeichneten Kündigungserklärung nach der Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 1 der Verordnung der Bayerischen Staatsregierung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14. Dezember 2021 (GVBl. S. 674) nicht auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen.

1. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass für die Beurteilung der Wirksamkeit der von den Klägern erklärten ordentlichen Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) die Vorschrift des § 577a BGB über die Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung in der seit dem 1. Mai 2013 geltenden Fassung maßgeblich ist und somit auch die – von den Parteien hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Streitfall kontrovers erörterten – Neuregelungen der Absätze 1a und 2a zu berücksichtigen sind. Die Wirksamkeit einer Kündigung ist den allgemeinen Grundsätzen des intertemporalen Rechts entsprechend nach dem im Zeitpunkt ihrer Erklärung geltenden Recht zu beurteilen (vgl. Senatsurteile vom 10. Juli 2024 – VIII ZR 276/23, NZM 2024, 837 Rn. 15; vom 27. November 2024 – VIII ZR 159/23, NZM 2025, 36 Rn. 23 f.; jeweils mwN).

a) Nach § 577a Abs. 1 BGB kann sich ein Erwerber, wenn an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist, auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BGB (Tatbestände des Eigenbedarfs oder der wirtschaftlichen Verwertung) erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

Dies gilt nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter – im Fall der Nummer 1 dieser Bestimmung – an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert oder – im Fall der Nummer 2 – zu deren Gunsten mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird. Wird nachfolgend hierzu Wohnungseigentum begründet, beginnt die Frist, innerhalb der eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung ausgeschlossen ist, nach § 577a Abs. 2a BGB bereits mit der vorgenannten Veräußerung oder Belastung.

b) Diese Kündigungssperrfrist kann gemäß § 577a Abs. 2 BGB durch Rechtsverordnung der Landesregierungen auf bis zu zehn Jahre verlängert werden, wenn die ausreichende

Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch die Rechtsverordnung bestimmt sind.

Das Berufungsgericht ist – ohne dies zu vertiefen und ohne dass dies von den Parteien im Revisionsverfahren angegriffen wird – rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass der Freistaat Bayern von dieser Ermächtigung wirksam Gebrauch gemacht und die Kündigungssperrfrist mit der hier einschlägigen, am 1. Januar 2022 in Kraft getretenen (verlängerten) Mieterschutzverordnung für das Gebiet der Stadt München, in dem die streitgegenständliche Wohnung gelegen ist, auf zehn Jahre verlängert hat (vgl. zu der diesbezüglich von Amts wegen vorzunehmenden Prüfung Senatsurteil vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 20 ff. mwN).

2. Diese Sperrfrist war, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, bei Zugang der Eigenbedarfskündigung der Kläger vom 2. September 2022 noch nicht abgelaufen.

a) Das Berufungsgericht hat den Beginn der Kündigungssperrfrist unter Heranziehung der Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB bestimmt. Es hat die Kläger als erstmalige Erwerber der vermieteten Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum durch die veräußernde L. GmbH & Co. KG und dementsprechend den Eigentumserwerb der Kläger im März 2017 als fristauslösende Veräußerung im Sinne der vorbezeichneten Vorschrift angesehen.

Demgegenüber meint die Revision – in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht –, es sei für den Beginn der Kündigungssperrfrist in Anwendung der Vorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 1, Abs. 2a BGB auf den schon Anfang 2012 erfolgten Erwerb des Hausgrundstücks mit den vermieteten Wohnräumen durch die L. GmbH & Co. KG abzustellen, weshalb die zehnjährige Kündigungssperrfrist bei Zugang der Kündigungserklärung im September 2022 bereits abgelaufen gewesen sei.

b) Mit dieser Sichtweise kann die Revision nicht durchdringen; die Würdigung des Berufungsgerichts trifft – im Ergebnis – zu. Da der Erwerb des noch ungeteilten Hausgrundstücks durch die L. GmbH & Co. KG nicht dem Tatbestand des § 577a Abs. 1a BGB unterfällt und deshalb auch die Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB über die zeitliche Vorverlagerung des Fristbeginns nicht einschlägig ist, verbleibt es bei der durch § 577a Abs. 1 BGB angeordneten grundsätzlichen Anknüpfung der Kündigungssperrfrist an den Zeitpunkt der (erstmaligen) Veräußerung der zuvor in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung. Demzufolge begann die zehnjährige Kündigungssperrfrist im Streitfall erst mit dem Eigentumserwerb der Kläger im März 2017.

aa) Das Berufungsgericht ist – wie das Amtsgericht – rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass nach der vom Gesetzgeber gewählten Regelungskonzeption des § 577a BGB eine Veräußerung des zuvor gebildeten Wohnungseigentums die Kündigungssperrfrist (ausnahmsweise) nicht nach § 577a Abs. 1 BGB beginnen lässt, wenn sie einem Erwerb des noch nicht aufgeteilten Hausgrundstücks durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit beziehungsweise einer Belastung zugunsten dieses Personenkreises im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB nachfolgt. Vielmehr soll dann, wenn es zuvor eine solche Veräußerung oder Belastung gegeben hat, gemäß § 577a Abs. 2a BGB deren Vornahme für

den Beginn der Kündigungssperrfrist – auch im Hinblick auf die nachfolgende (und für sich betrachtet eigentlich die Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB auslösende) Veräußerung des Wohnungseigentums – maßgeblich sein. Insoweit enthält § 577a Abs. 2a BGB eine – gegenüber § 577a Abs. 1 BGB vorrangige – Sonderregelung zum Fristbeginn für die von § 577a Abs. 1a BGB erfassten Fälle, wie sich neben dem Wortlaut des betreffenden Absatzes aus der Regelungssystematik sowie Sinn und Zweck der Vorschrift des § 577a BGB ergibt.

(1) Die Vorschrift des § 577a BGB dient dem – zeitlich begrenzten – Schutz des Mieters vor einer Kündigung bei der Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 3, 38; 17/10485, S. 2 f., 16).

Die durch sie angeordnete zeitliche Kündigungssperre zugunsten des Mieters wird tatbestandlich grundsätzlich weder allein durch die mit einem Veräußerungsvorgang verbundene (personelle) Änderung auf der Vermieterseite noch durch die Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen als solcher ausgelöst. Wie der Senat bereits entschieden hat, soll § 577a BGB nicht vor einer Eigenbedarfslage schützen, die unabhängig von einer Umwandlung der vermieteten Wohnräume in eine Eigentumswohnung besteht, und auch nicht schon dann eingreifen, wenn Wohnungseigentum begründet wird (vgl. Senatsurteile vom 16. Juli 2009 – VIII ZR 231/08, NZM 2009, 613 Rn. 19; vom 23. November 2011 – VIII ZR 74/11, NZM 2012, 150 Rn. 18; vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 37).

(2) Der Gesetzgeber hat die Gewährung des Kündigungsschutzes durch § 577a BGB vielmehr – im Grundsatz – an das Vorliegen beider Elemente in einer bestimmten zeitlichen Reihenfolge (zuerst Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen, dann Veräußerung dieses Wohnungseigentums) geknüpft. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 577a Abs. 1 BGB und wird gestützt von dem aus den Gesetzesmaterialien ersichtlichen Regelungswillen des Gesetzgebers, den Mieter vor dem erhöhten Kündigungsrisiko zu schützen, das mit einem Erwerb umgewandelter Eigentumswohnungen insbesondere zur Befriedigung eigenen Wohnbedarfs verbunden ist (vgl. BTDrucks. 11/6374, S. 5 [zu § 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF]; Senatsurteil vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 37 mwN). Die Kündigungssperrfrist beginnt demzufolge nach § 577a Abs. 1 BGB grundsätzlich mit der (erstmaligen) Veräußerung der in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnräume im Sinne der Eintragung des Erwerbers der Eigentumswohnung im Grundbuch (vgl. zu letzterem Senatsurteil vom 10. Juli 2024 – VIII ZR 276/23, NZM 2024, 837 Rn. 24 mwN).

(3) Soweit der Gesetzgeber, um eine Umgehung des nach § 577a Abs. 1 BGB bezweckten Mieterschutzes zu verhindern, im Rahmen des nachträglich eingefügten Absatzes 1a für den Beginn der Kündigungssperrfrist auf das (weitere) Erfordernis einer vorherigen Umwandlung in Wohnungseigentum verzichtet hat und (allein) die Veräußerung des vermieteten Wohnraums genügen lässt (siehe hierzu Senatsurteile vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 23, 30; vom 2. September 2020 – VIII ZR 35/19, NZM 2020, 984 Rn. 16), betrifft dies ausschließlich den dort geregelten besonderen Fall des Erwerbs durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit. Mit Absatz 1a wird der Anwendungsbereich der in § 577a Abs. 1 BGB vorgesehenen zeitlichen Kündigungssperre ausgedehnt (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26), weil der Gesetzgeber das Risiko für den einzelnen Mieter, im Wege

der Eigenbedarfskündigung aus der Wohnung verdrängt zu werden, bereits beim Erwerb vermieteten Wohnraums durch den in Absatz 1a genannten Erwerberkreis als in gleicher Weise erhöht angesehen hat wie im Fall einer unmittelbaren Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16, 26; Senatsurteil vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 40).

Die alleinige tatbestandliche Anknüpfung von § 577a Abs. 1a BGB an die Veräußerung (beziehungsweise den hier nicht einschlägigen Fall einer Belastung) als solche bleibt gemäß der Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB für den Beginn der Kündigungssperrfrist auch dann maßgeblich, wenn die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit nachfolgend zum Erwerb eines ungeteilten Hausgrundstücks noch Wohnungseigentum begründet. Ausweislich der Gesetzesmaterialien hat der Gesetzgeber mit der in § 577a Abs. 2a BGB getroffenen Anordnung verhindern wollen, dass als Folge der Umwandlung in Wohnungseigentum „erneut eine Sperrfrist zu laufen beginnt“ (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26). Da es keine mietrechtliche Vorschrift gibt, nach der allein der Vorgang der Begründung von Wohnungseigentum die Kündigungssperrfrist auslöst, hat sich der Gesetzgeber insoweit ersichtlich auf den Sperrfristtatbestand nach § 577a Abs. 1 BGB bezogen und mit der Bestimmung in § 577a Abs. 2a BGB zum Fristenlauf eine Regelung für den Fall der der Begründung von Wohnungseigentum durch die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit nachfolgenden (erstmaligen) Veräußerung dieses Wohnungseigentums getroffen.

Mithin schränkt die Regelung in § 577a Abs. 2a BGB den Anwendungsbereich des § 577a Abs. 1 BGB dahingehend ein, dass die – für sich betrachtet tatbestandsmäßige – (erstmalige) Veräußerung neu begründeten Wohnungseigentums an den vermieteten Wohnräumen die in § 577a Abs. 1 BGB geregelte Kündigungssperrfrist dann nicht auslöst, wenn die Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum zeitlich nachfolgend zu einem Erwerb des nicht aufgeteilten Hausgrundstücks durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne von § 577a Abs. 1a BGB stattfand.

bb) Das Berufungsgericht hat – jedenfalls im Ergebnis – rechtsfehlerfrei angenommen, dass im Streitfall die Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten Wohnräumen und dessen Veräußerung an die Kläger nicht nachfolgend zu einem Erwerb durch eine Personengesellschaft im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB stattfanden und dass deshalb der von § 577a Abs. 1 BGB angeordnete Beginn der (hier zehnjährigen) Kündigungssperrfrist mit dem Eigentumserwerb der Kläger im März 2017 – und nicht gemäß § 577a Abs. 1a, 2a BGB der Zeitpunkt der Veräußerung des ungeteilten Hausgrundstücks an die L. GmbH & Co. KG Anfang 2012 – maßgeblich ist.

(1) Dabei ist es allerdings – entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts – nicht von Bedeutung, dass die Kläger als Erwerber des Wohnungseigentums nicht auch Gesellschafter der Ersterwerberin (gewesen) sind. Denn die durch die Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB angeordnete Maßgeblichkeit des Zeitpunkts der Veräußerung an die Gesellschaft im Sinne von § 577a Abs. 1a BGB hängt nicht davon ab, dass der der anschließenden Begründung von Wohnungseigentum nachfolgende (erstmalige) Erwerb des Wohnungseigentums gerade durch einen Gesellschafter erfolgt (in diesem Sinne aber möglicherweise Schmidt-Futterer/Blank/Fervers, Mietrecht, 16. Aufl., § 577a BGB Rn. 23a). Aus dem Wortlaut ergibt

sich ein solches Erfordernis ebenso wenig wie aus der Systematik und dem vom Gesetzgeber mit der Regelung in § 577a Abs. 1a, 2a BGB verfolgten Zweck.

Die Regelung des § 577a Abs. 2a BGB trifft zwar – wie ausgeführt – eine Bestimmung zum Fristenlauf für den Fall der einer Begründung von Wohnungseigentum durch die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit nachfolgenden Veräußerung des Wohnungseigentums (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26). Da sie diese weitere Veräußerung selbst jedoch nicht erwähnt, lässt sich dem Wortlaut auch keine Bestimmung zu dem als Erwerber des neu begründeten Wohnungseigentums in Betracht kommenden Personenkreis entnehmen.

Der vom Gesetzgeber mit der Kündigungssperrfrist bezweckte zeitlich beschränkte Schutz des Mieters erfordert es nicht, bei der dem Erwerb durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB nachfolgenden Veräußerung zwischenzeitlich begründeten Wohnungseigentums danach zu unterscheiden, ob die Veräußerung an einen der Gesellschafter oder Miteigentümer erfolgt oder aber an einen Dritten. Wie ausgeführt, sollte die mit § 577a Abs. 1a BGB beabsichtigte Erstreckung der in § 577a Abs. 1 BGB vorgesehenen zeitlichen Kündigungssperre auf die Fälle der Veräußerung an eine Personenmehrheit (vgl. Senatsurteil vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 28) dem bereits damit – unabhängig von einer Umwandlung der vermieteten Wohnräume in Wohnungseigentum – verbundenen erhöhten Verdrängungsrisiko für den Mieter Rechnung tragen. Dieser Regelungszweck ist dadurch erreicht, dass die Kündigungssperrfrist bereits mit der Veräußerung an die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit ausgelöst wird und im Weiteren für ihre gesamte Dauer die Kündigungsmöglichkeiten (auch) eines jeden nachfolgenden Erwerbers einschränkt (vgl. auch BT-Drucks. 14/4553, S. 73).

Den Gesetzesmaterialien lassen sich auch keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass der Gesetzgeber bei der Anordnung des § 577a Abs. 2a BGB allein den Fall der Weiterveräußerung an einen Mitgesellschafter oder Miteigentümer im Blick gehabt hätte und (nur) für diesen den (erneuten) Lauf einer Kündigungssperrfrist (nach § 577a Abs. 1 BGB) hätte ausschließen wollen. Hiergegen spricht schon, dass die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums an einen der Gesellschafter oder Miteigentümer gerade keine Veräußerung im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB darstellt. Denn eine solche setzt angesichts des Schutzzwecks der Vorschrift einen tatsächlichen Wechsel in der Person des Wohnungseigentümers dergestalt voraus, dass damit ein neu in Betracht kommender, bis zu diesem Zeitpunkt für den Mieter nicht zu befürchtender Eigenbeziehungsweise Verwertungsbedarf geschaffen wird (vgl. Senatsurteile vom 16. Juli 2009 – VIII ZR 231/08, NZM 2009, 613 Rn. 21; vom 23. November 2011 – VIII ZR 74/11, NZM 2012, 150 Rn. 19; vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 38). Hieran fehlt es indessen, wenn eine Kündigung wegen Eigenbedarfs im Hinblick auf den Erlangungswunsch eines Gesellschafters oder Miteigentümers bereits zuvor hätte erfolgen können.

(2) Die L. GmbH & Co. KG, die das ungeteilte Hausgrundstück erworben hatte, gehört jedoch – wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat – nicht zu dem in der Vorschrift des § 577a Abs. 1a BGB genannten Erwerberkreis. Denn sie ist keine „Personengesellschaft“ im Sinne der vorbezeichneten Vorschrift.

(a) Maßgebend für die Auslegung von Gesetzen ist der in der Norm zum Ausdruck kommende objektivierte Wille des Gesetzgebers, wie er sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist. Der Erfassung des objektiven Willens des Gesetzgebers dienen die anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung aus dem Wortlaut der Norm, der Systematik, ihrem Sinn und Zweck sowie aus den Gesetzesmaterialien und der Entstehungsgeschichte, die einander nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig ergänzen. Unter ihnen hat keine einen unbedingten Vorrang vor einer anderen. Ausgangspunkt der Auslegung ist der Wortlaut der Vorschrift. Er gibt allerdings nicht immer hinreichende Hinweise auf den Willen des Gesetzgebers. Unter Umständen wird erst im Zusammenhang mit Sinn und Zweck des Gesetzes oder anderen Auslegungsgesichtspunkten die im Wortlaut ausgedrückte, vom Gesetzgeber verfolgte Regelungskonzeption deutlich, der sich das Gericht nicht entgegenstellen darf. Seine Aufgabe beschränkt sich darauf, die intendierte Regelungskonzeption bezogen auf den konkreten Fall – auch unter gewandelten Bedingungen – möglichst zuverlässig zur Geltung zu bringen (vgl. BVerfGE 168, 1 Rn. 118 mwN; Senatsurteil vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 34 mwN; siehe auch Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 – VIII ZR 91/20, NJW-RR 2022, 80 Rn. 32).

(b) Nach diesem Maßstab ist § 577a Abs. 1a, 2a BGB entgegen der Ansicht der Revision und des überwiegenden Teils des mietrechtlichen Schrifttums (vgl. nur MünchKommBGB/Häublein, 9. Aufl., § 577a Rn. 12; Schmidt-Futterer/ Blank/Fervers, Mietrecht, 16. Aufl., § 577a BGB Rn. 18b, 18e; BeckOGKBGB/Klühs, Stand: 1. April 2025, § 577a Rn. 48; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 577a BGB Rn. 17; BeckOK-BGB/Caspers, Stand: 1. Mai 2025, § 577 Rn. 12a, 12b; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2024, § 577a Rn. 24; Lützenkirchen/Dickersbach, Mietrecht, 3. Aufl., § 577a BGB Rn. 53 f.) nicht dahingehend auszulegen, dass auch die Veräußerung des vermieteten Wohnraums an Personenhandelsgesellschaften – wie hier eine GmbH & Co. KG – unter den Tatbestand fällt (wie hier BeckOK-Mietrecht/Bruns, Stand: 1. Mai 2025, § 577a BGB Rn. 18; Erman/Lützenkirchen/Selk, BGB, 17. Aufl., § 577a Rn. 6c). Soweit der Wortlaut der Vorschrift mit der Verwendung des Begriffs der Personengesellschaft darauf hindeutet, dass neben der Gesellschaft bürgerlichen Rechts weitergehend auch Personenhandelsgesellschaften (offene Handelsgesellschaft und Kommanditgesellschaft) erfasst sein könnten, drückt er den Regelungswillen des Gesetzgebers, wie er sich unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte sowie von Sinn und Zweck der nachträglich eingefügten Vorschriften und des Gesamtzusammenhangs der einschlägigen Regelungen ergibt, nicht hinreichend deutlich aus. Er ist daher in dem Sinne (einschränkend) auszulegen, dass von dem Begriff der Personengesellschaft in § 577a Abs. 1a BGB nicht die Personenhandelsgesellschaften wie die hier in Rede stehende GmbH & Co. KG erfasst sind.

(aa) Der Gesetzgeber wollte mit der Ergänzung der in § 577a Abs. 1, 2 BGB für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB vorgesehenen zeitlichen Kündigungssperre um den in Rede stehenden Absatz 1a ausweislich der Gesetzesmaterialien die in der Praxis aufgetretene Umgehung des Kündigungsschutzes insbesondere nach dem sogenannten „Münchener Modell“ unterbinden (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 2, 3, 16; BRPlenarprotokoll 899, S. 350 A und B; BT-Plenarprotokoll 17/195, S. 23337 D; siehe hierzu Senatsurteile vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 40; vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 26 ff.).

Er hat bei diesen ihm bekannt gewordenen Fallgestaltungen, in denen eine (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft nach dem Erwerb des mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks zunächst auf die Begründung von Wohnungseigentum und den anschließenden Verkauf von Eigentumswohnungen an Interessenten verzichtete und stattdessen wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter oder der Miteigentümer kündigte, das von einem Erwerb durch eine solche Gesellschaft oder Miteigentümergeinschaft ausgehende Verdrängungsrisiko für den einzelnen Mieter als ebenso hoch angesehen wie in dem von der seinerzeit bereits bestehenden Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB zum Schutz des Mieters geregelten Fall der Umwandlung des vermieteten Wohnraums in eine Eigentumswohnung und der anschließenden Veräußerung des Wohnungseigentums (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16, 26).

Dabei ist der Gesetzgeber zu Recht davon ausgegangen, dass in einem Anwesen mit mehreren vermieteten Wohnungen (auch) für jeden einzelnen Mieter das Risiko, im Wege der Eigenbedarfskündigung aus der Wohnung verdrängt zu werden, bei einem Erwerb durch eine Personengesellschaft oder durch mehrere Erwerber steigt. Denn es liegt auf der Hand, dass sich mit jeder weiteren Person, deren Eigenbedarf dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden kann, die Wahrscheinlichkeit für den Mieter erhöht, auch tatsächlich wegen Eigenbedarfs in Anspruch genommen zu werden (vgl. Senatsurteil vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 56 unter Hinweis auf BTDrucks. 17/10485, S. 16, 26).

Vor allem aber hat der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesbegründung maßgeblich darauf abgestellt, dass die Gefährdungslage für den Mieter, die den Gesetzgeber zur Einführung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB im Falle der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnräumen veranlasst hatte, in diesen Fällen bereits mit dem Erwerb des vermieteten Wohnraums entsteht. Denn die Miteigentümergeinschaft kann sich für einen der Miteigentümer (vgl. hierzu Senatsurteil vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 44 mwN) beziehungsweise – nach der von den Gesetzesmaterialien ausdrücklich in Bezug genommenen Senatsrechtsprechung – die (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts für einen ihrer Gesellschafter auf Eigenbedarf berufen (vgl. hierzu Senatsurteile vom 15. Dezember 2010 – VIII ZR 210/10, NZM 2011, 276 Rn. 9 f. mwN; vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 14; vom 10. Juli 2024 – VIII ZR 276/23, NZM 2024, 837 Rn. 14-17 [auch zum Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts – MoPeG]), weshalb schon ab ihrem Eintritt in das bestehende Mietverhältnis – unabhängig von einer Begründung von Wohnungseigentum – für den Mieter das Risiko einer Eigenbedarfskündigung des Mietverhältnisses besteht (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 3, 16, 26).

Da die (bis dahin allein) bestehende Regelung zur Kündigungssperrfrist (§ 577a Abs. 1 BGB) mit ihrer Anknüpfung (erst) an die einer Umwandlung des vermieteten Wohnraums nachfolgende Veräußerung des Wohnungseigentums diese Fallgestaltungen nicht erfasste, waren die mietrechtlichen Vorschriften zum Schutz der Mieter bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach Ansicht des Gesetzgebers unzureichend (BT-Drucks. 17/10485, S. 2). Mit den Neuregelungen sollte „diese Schutzlücke“ geschlossen und eine faktische Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung „insbesondere nach dem ‘Münchener Modell’“ unterbunden werden (BTDrucks. 17/10485, S. 3, 16).

(bb) Dementsprechend befassen sich die Ausführungen in den Gesetzesmaterialien ausführlich (allein) mit der Situation bei Veräußerungen an eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft und der in diesen Fällen bestehenden Schutzlücke (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16).

So sollte die Ergänzung des § 577a BGB durch den neuen Absatz 1a nichts an der – im Rahmen des Münchener Modells genutzten – Befugnis der (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts beziehungsweise der Miteigentümergeinschaft ändern, ein ordentliches Kündigungsrecht auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter oder Miteigentümer zu stützen. Jedoch sollte die Personenmehrheit daran gehindert werden, innerhalb der Frist des Absatzes 1 dieses berechnigte Interesse eines Gesellschafters oder Miteigentümers geltend zu machen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 3, 16, 26; siehe hierzu auch Senatsurteil vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 40, 53).

Im Weiteren heißt es in der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 17/10485, S. 26):

„Damit löst jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber die Sperrfrist nach Absatz 1 aus.“

Auch die Erläuterung der Regelung des Absatzes 2a zum Fristenlauf bei nach einem Erwerb gemäß Absatz 1a erfolgreicher Umwandlung des Objekts in Wohnungseigentum erwähnt ausdrücklich (und allein) die Gesellschaft bürgerlichen Rechts und die Miteigentümergeinschaft. So heißt es dort (BTDrucks. 17/10485, S. 26):

„Der Anwendungsbereich der Kündigungssperrfrist nach § 577a wird durch Absatz 1a auf die Veräußerung von vermietetem Wohnraum an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber oder die Belastung zu Gunsten dieser ausgedehnt (...).

Der Mieter soll vor dem erhöhten Verdrängungsrisiko bei einer Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber geschützt werden. Dieses Risiko hat sich mit dem Erwerb der mit Mietwohnraum bebauten Liegenschaft oder der Belastung des Wohnraums nach § 567 Absatz 1 bereits verwirklicht und wird durch eine nachfolgende Begründung von Wohnungseigentum nicht erhöht.“

(cc) Vor diesem Hintergrund wird erst im Zusammenhang mit der Entstehungsgeschichte und den aus den Gesetzesmaterialien ersichtlichen Erwägungen zum Sinn und Zweck der Neuregelung deutlich, dass der Gesetzgeber die Zielrichtung der Kündigungssperrfrist als besonderen Kündigungsschutz bei der Wohnungsumwandlung auch für die von Absatz 1a erfassten Fälle beibehalten wollte und die für die tatbestandliche Anknüpfung allein an den Veräußerungsvorgang sowie für die von Absatz 2a angeordnete zeitliche Vorverlagerung des Fristbeginns maßgebliche Erwägung des Gesetzgebers – nämlich der durch die frühzeitige Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Mitglieds der erwerbenden Personenmehrheit auch vor der Begründung und Weiterveräußerung von Wohnungseigentum entstehenden Gefährdungslage zu begegnen – allein bei der (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder der Miteigentümergeinschaft trägt.

Insbesondere lässt sich die Senatsrechtsprechung, nach der eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Wohnraummietverhältnis grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen darf, wie der Senat bereits entschieden hat, nicht auf Personenhandelsgesellschaften wie die Kommanditgesellschaft oder die offene Handelsgesellschaft – und somit auch nicht auf die im Streitfall in Rede stehende GmbH & Co. KG – übertragen (vgl. Senatsurteil vom 15. Dezember 2010 – VIII ZR 210/10, NZM 2011, 276 Rn. 9-11; vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 52).

(dd) Insoweit ist der vom Gesetzgeber im Normtext des Absatzes 1a verwendete Begriff der „Personengesellschaft“ zu weit gefasst. Aus den Gesetzesmaterialien ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber damit die Neuregelung auf Personenhandelsgesellschaften wie die hier in Rede stehende GmbH & Co. KG hätte erstrecken wollen, auf welche die der Neuregelung zugrundeliegende gesetzgeberische Erwägung nicht zutrifft.

(aaa) Soweit in der Begründung zum Gesetzesentwurf ausdrücklich von der Verhinderung einer Umgehung „über andere rechtliche Konstruktionen als den Erwerb nach Absatz 1a Satz 1 Nummer 1“ die Rede ist, bezieht sich dies allein auf die Ergänzung in Absatz 1a Satz 1 Nummer 2 und den dort geregelten Fall der Belastung des Grundstücks mit einem dinglichen Recht (vgl. BTDrucks. 17/10485, S. 26).

(bbb) Dem von der Revision sowie von der oben genannten Literatur zur Begründung ihrer gegenteiligen Ansicht angeführten Umstand, dass § 577a Abs. 1a, 2a BGB für den Zeitraum der Kündigungssperrfrist auch Verwertungskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ausschließt, solche Kündigungen aber – anders als diejenigen wegen Eigenbedarfs im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – nach allgemeiner Auffassung auch von einer Personenhandelsgesellschaft oder Kapitalgesellschaft (vgl. hierzu Senatsurteil vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 45) erklärt werden können, kommt bei der Bestimmung des durch das Tatbestandsmerkmal „Personengesellschaft“ erfassten Erwerberkreises unter gesetzessystematischen Gesichtspunkten keine maßgebende Bedeutung zu.

Denn der – gegenüber Absatz 1 erfolgten – Erweiterung der tatbestandlichen Anknüpfung der Kündigungssperrfrist (allein) an den in Absatz 1a genannten Vorgang der Veräußerung (beziehungsweise der Belastung) und der von Absatz 2a angeordneten zeitlichen Vorverlagerung des Fristbeginns auch bei nachfolgender Umwandlung liegt die gesetzgeberische Wertung zugrunde, dass der Mieter vor dem bereits mit dem Erwerb durch eine Personenmehrheit verbundenen – und damit unabhängig von der Begründung von Wohnungseigentum an den einzelnen Wohneinheiten bestehenden – Risiko einer Eigenbedarfskündigung zugunsten von deren Mitgliedern beziehungsweise Gesellschaftern geschützt werden müsse. Die Einbeziehung auch der Verwertungskündigung in die ursprünglich nur für Eigenbedarfskündigungen vorgesehene zeitliche Kündigungsbeschränkung (§ 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF) durch das Gesetz vom 20. Juli 1990 zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei der Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen (BGBl. I S. 1456) erfolgte demgegenüber nur zur Ergänzung des dem Mieter gewährten Schutzes vor der im Falle der Umwandlung in Wohnungseigentum bestehenden Gefahr einer Eigenbedarfskündigung durch den Erwerber.

Sie sollte verhindern, dass infolge der – verlängerten – Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen und wegen der damit verbundenen Verringerung des wirtschaftlichen Werts der Wohnung für den erwerbenden Eigentümer der Kündigungsgrund der wirtschaftlichen Verwertung an Bedeutung gewinnt (vgl. BT-Drucks. 11/6374, S. 7; Senatsurteil vom 11. März 2009 – VIII ZR 127/08, NZM 2009, 430 Rn. 15).

Während der Vermieter, der im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Umwandlung der vermieteten Wohnräume in Wohnungseigentum deren Veräußerung beabsichtigt, durch § 573 Abs. 2 Nr. 3 Halbs. 3 BGB an einer Verwertungskündigung gehindert ist, wäre dem Ersterwerber des umgewandelten Wohnraums ohne die Einbeziehung der Verwertungskündigung in die Kündigungssperrfrist eine solche Kündigung möglich gewesen. Der Gesetzgeber hat diese Schutzlücke schließen und dem Mieter umgewandelten Wohnraums gegen Kündigungen des Erwerbers wegen Veräußerungsabsichten den gleichen Schutz wie gegen Eigenbedarfskündigungen gewähren wollen (BT-Drucks. 11/6374, S. 7). Der zeitlich befristete Ausschluss einer Verwertungskündigung sichert somit den Kündigungsschutz des Mieters im Zusammenhang mit der Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen ab (so ausdrücklich BT-Drucks. 11/6374, S. 1). Wie der Senat bereits entschieden hat, hat sich an dieser Schutzrichtung durch die Zusammenführung der Sperrfristregelungen in § 577a BGB durch das Mietrechtsreformgesetz nichts geändert (vgl. Senatsurteil vom 11. März 2009 – VIII ZR 127/08, aaO).

c) Nach alledem ist die für eine Eigenbedarfskündigung des Mietverhältnisses seitens der Kläger maßgebliche zehnjährige Kündigungssperrfrist im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung vom 2. September 2022 noch nicht abgelaufen gewesen.

Entscheidung 4 – BGH Urt. v. 14.5.2025 – VIII ZR 256/23:

Tenor:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main – 11. Zivilkammer – vom 23. Oktober 2023 wird als unzulässig verworfen, soweit das Berufungsgericht hinsichtlich der Widerklage zum Nachteil des Beklagten entschieden hat.

Die insoweit vorsorglich eingelegte Beschwerde des Beklagten gegen die teilweise Nichtzulassung der Revision in dem vorbezeichneten Urteil wird zurückgewiesen.

Auf die Revision des Beklagten wird das vorbezeichnete Urteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung des Beklagten gegen das Teilurteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 1. Dezember 2022 hinsichtlich seiner Verurteilung zur Räumung und Herausgabe der Mietwohnung nebst einem Tiefgaragenstellplatz zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte war seit Januar 2020 Mieter einer Wohnung der Klägerin nebst Tiefgaragenstellplatz in F. . Die monatliche Nettokaltmiete betrug 1.950 € zuzüglich einer Betriebskostenpauschale in Höhe von 250 €. Die Parteien vereinbarten im Mietvertrag die Stellung einer Mietsicherheit durch den Beklagten wie folgt:

„§ 4 Kautio

Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Kautio in Höhe von 4.400,00 €. Diese ist spätestens zur Übergabe der Wohnung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu erbringen.“

Die Klägerin überließ dem Beklagten die Wohnung; dieser erbrachte – trotz entsprechender Ankündigung – die Bankbürgschaft nicht. Mit Schreiben vom 11. Mai 2020 erklärte die Klägerin die außerordentliche fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unterbliebener Leistung der Mietsicherheit.

Gestützt auf diese – sowie auf weitere Kündigungen – hat die Klägerin Klage auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung sowie auf Zahlung rückständiger Miete und vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten erhoben. Nach Begleichung sämtlicher Mietrückstände durch die Bundesagentur für Arbeit hat die Klägerin den Rechtsstreit insoweit (einseitig) für erledigt erklärt.

Das Amtsgericht hat den Beklagten mit Teilurteil – allein gestützt auf die Kündigung der Klägerin vom 11. Mai 2020 – zur Räumung und Herausgabe der Wohnung nebst

Tiefgaragenstellplatz verurteilt und die von ihm erhobene, auf Feststellung, dass der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fortbesteht, gerichtete Widerklage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision und der vorsorglich eingelegten Nichtzulassungsbeschwerde verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren sowie seinen Widerklageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die – ohne Verstoß gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG durch den Einzelrichter zugelassene (vgl. Senatsurteile vom 29. April 2020 – VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 12; vom 12. Juli 2023 – VIII ZR 125/22, juris Rn. 12 mwN; Senatsbeschluss vom 27. September 2023 – VIII ZR 117/22, NJW-RR 2023, 1438 Rn. 5) – Revision hat, soweit sie eröffnet ist, Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung – soweit für das Revisionsverfahren von Interesse – im Wesentlichen ausgeführt:

Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu, da sie das Mietverhältnis wirksam nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos gekündigt habe.

Gemäß den Bestimmungen der § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2a Satz 1 BGB liege ein Grund für die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrags im Verzug sei, der der zweifachen Monatsmiete entspreche. Diese Voraussetzungen lägen vor, da der Beklagte die Mietsicherheit nicht erbracht habe. Insbesondere erfasste der Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB auch eine Kautionsabrede in Form der Stellung einer Bankbürgschaft.

Zwar werde im Schrifttum vertreten, den Anwendungsbereich dieser Bestimmung auf solche Sicherheiten zu beschränken, die durch Geldleistung zu erbringen seien. Hierfür sprächen systematische Argumente. Der Kündigungsgrund sei der „Zahlungsverzug“ mit der Mietkaution. Einen Zahlungsverzug gebe es nur in den Fällen, in denen der Mieter eine Geldsumme bereitzustellen habe.

Jedoch sei nach einer anderen Ansicht der Wortlaut des § 569 Abs. 2a BGB eindeutig. Dieser verweise auf die gesamte Vorschrift des § 551 BGB, die wiederum alle Arten von Mietsicherheiten erfasste. Aus dem in der Gesetzesbegründung verwendeten Begriff der „Zahlungsverpflichtung“ des Mieters könnten keine tragfähigen Schlüsse auf den Anwendungsbereich der Norm gezogen werden, da nicht anzunehmen sei, der Gesetzgeber habe hiermit zum Ausdruck bringen wollen, andere Arten von Sicherheiten als Geldleistungen auszuschließen.

Die Kammer schließe sich der letztgenannten Ansicht an. Aus dem eindeutigen Wortlaut des Kündigungstatbestands des § 569 Abs. 2a BGB lasse sich eine Begrenzung auf bestimmte Formen der Mietsicherheit nicht entnehmen. Eine teleologische Reduktion des

Anwendungsbereichs sei nicht angezeigt. Die Gesetzesbegründung sei für sich genommen wenig aussagekräftig und der Gesetzeszweck spreche gegen eine teleologische Reduktion. Denn mit der – eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht voraussetzenden – Kündigungsmöglichkeit des § 569 Abs. 2a BGB habe der Vermieter schon zu Beginn des Mietverhältnisses geschützt sowie die Bedeutung der Mietsicherheit als Instrument zur Verringerung seines Ausfallrisikos hervorgehoben werden sollen. Sei der Mieter bereits bei Beginn des Mietverhältnisses mit der Leistung der Sicherheit im Rückstand, sei dies ein Frühindikator für ein vertragswidriges Verhalten, auf welches der Vermieter zeitnah mit der Kündigung reagieren können solle. Es sollten wirtschaftliche Schäden, die durch solche Mieter verursacht würden, die das Mietverhältnis bereits in betrügerischer Absicht begründeten und keine Miete zahlten, eingedämmt werden. Diesem Anliegen könne nur Rechnung getragen werden, wenn alle Arten der Mietsicherheiten im Sinne des § 551 BGB – mithin auch eine Bankbürgschaft – von der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB erfasst würden. Denn das Interesse des Vermieters, dessen Schutz der Kündigungstatbestand diene, sei in allen Fällen dasselbe.

Die Widerklage des Beklagten, gerichtet auf die Feststellung, dass der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fortbestehe, sei mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig. Denn von der Entscheidung über den mit der Klage rechtshängig gemachten Räumungs- und Herausgabeanspruch werde auch der Streitgegenstand der Feststellungswiderklage erfasst. Wäre keine der von der Klägerin erklärten Kündigungen wirksam, wäre die Klage abzuweisen und stünde rechtskräftig fest, dass das Mietverhältnis nicht durch eine der Kündigungserklärungen beendet worden sei. Dies sei aber gerade auch der Streitgegenstand der Widerklage.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung, soweit sie aufgrund des beschränkten Umfangs der Revisionszulassung eröffnet ist, nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) nicht bejaht werden. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann die Klägerin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund der Nichtleistung der als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft seitens des Beklagten nicht mit Erfolg auf die Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB stützen. Denn eine solche Mietsicherheit fällt nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands.

1. Soweit der Beklagte mit seiner Revision auch die Abweisung der auf Feststellung des Fortbestands des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit gerichteten Widerklage angreift, ist sie bereits nicht statthaft (§ 542 Abs. 1, § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) und damit als unzulässig zu verwerfen (§ 552 Abs. 1 ZPO). Denn das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision zulässigerweise auf die wegen Verzugs des Beklagten mit der Stellung der Mietkautionsbürgschaft ausgesprochene fristlose Kündigung beschränkt, welche Gegenstand der Klage ist und auf die das Amtsgericht in seinem Teilurteil die Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung allein gestützt hat.

a) Eine solche Beschränkung der Zulassung der Revision muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch aus den Entscheidungsgründen ergeben, wenn sie sich diesen mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen lässt. Hat das Berufungsgericht die Revision wegen einer Rechtsfrage zugelassen, die nur für einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Streitstoffs von Bedeutung ist, kann die gebotene Auslegung der Entscheidungsgründe ergeben, dass die Zulassung der Revision auf diesen Teil des Streitstoffs beschränkt ist (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 11. Dezember 2019 – VIII ZR 361/18, BGHZ 224, 195 Rn. 24; vom 20. Dezember 2023 – VIII ZR 309/21, juris Rn. 26; vom 18. Dezember 2024 – VIII ZR 16/23, NZM 2025, 247 Rn. 13; jeweils mwN).

So verhält es sich hier. Das Berufungsgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) zugelassen, weil zur Auslegung des § 569 Abs. 2a BGB – konkret zur Frage, ob der Verzug des Mieters mit der Leistung einer Bankbürgschaft den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt – unterschiedliche Ansichten vertreten werden und diese Rechtsfrage bislang höchstrichterlich nicht geklärt sei. Diese Frage stellt sich – aus der insoweit maßgeblichen Sicht des Berufungsgerichts – nur bei dem mit der Klage verfolgten Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung und der diese (auch) nach der Ansicht des Berufungsgerichts (allein) tragenden fristlosen Kündigung wegen Verzugs des Beklagten mit der Erbringung der Mietkaution (§ 569 Abs. 2a BGB). Sie ist damit nur für einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs maßgebend. Hingegen stellt sich die vorgenannte Frage nicht bei der auf die Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses gerichteten Widerklage des Beklagten, die das Berufungsgericht bereits als unzulässig angesehen hat.

b) Diese Beschränkung der Zulassung der Revision ist auch wirksam. Zwar ist eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente unzulässig. Anerkanntermaßen hat das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teils des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, auf den auch die Partei selbst die Revision beschränken könnte. Voraussetzung hierfür ist eine Selbständigkeit des von der Zulassungsbeschränkung erfassten Teils des Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zu dem unanfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 20. Dezember 2023 – VIII ZR 309/21, juris Rn. 28; vom 18. Dezember 2024 – VIII ZR 16/23, NZM 2025, 247 Rn. 16 f.; jeweils mwN; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2023 – VIII ZR 106/21, juris Rn. 8 f.).

Nach diesem Maßstab kann die Zulassung der Revision im Streitfall auf den mit der Klage verfolgten und auf die fristlose Kündigung der Klägerin wegen Nichterbringung der Kautionsbürgschaft durch den Beklagten (§ 569 Abs. 2a BGB) gestützten Räumungsanspruch beschränkt werden (vgl. zur Möglichkeit der Beschränkung der Revisionszulassung auf eine von mehreren Kündigungen Senatsurteile vom 19. September 2018 – VIII ZR 261/17, WuM 2018, 758 Rn. 17; vom 27. November 2024 – VIII ZR 159/23, WRP 2025, 346 Rn. 20; jeweils mwN). Denn dieser betrifft einen selbständigen Teil des Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig vom dem mit der Widerklage verfolgten Feststellungsbegehren beurteilt werden und auch im Fall einer Zurückverweisung kein Widerspruch zum nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann.

Zum einen geht selbst die Revision davon aus, dass die vorgenannte Kündigung vom 11. Mai 2020 nicht (mehr) Gegenstand der Prüfung im Rahmen der Widerklage ist, da sie zur Begründung der aus ihrer Sicht gegebenen Zulässigkeit der Widerklage ausführt, deren Streitgegenstand umfasse – lediglich – solche Kündigungen, die „im Nachgang“, mithin zeitlich nach der Kündigung wegen Nichterbringung der Mietsicherheit erklärt worden seien. Zum anderen bedarf die vorgenannte Frage bei der auf die Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses gerichteten Widerklage des Beklagten keiner eigenständigen (erneuten) inhaltlichen Prüfung. Denn ob eine Beendigung des Mietverhältnisses wegen der auf § 569 Abs. 2a BGB gestützten Kündigung eingetreten ist, wird – als Vorfrage – bereits im Rahmen der (Räumungs-)Klage entschieden.

2. Die vorsorglich eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde ist unbegründet, weil die Rechtssache bezüglich der – von der Revisionszulassung nicht umfassten – Widerklage weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung insoweit eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Von einer näheren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 6 Satz 2 Halbs. 2 ZPO diesbezüglich abgesehen.

3. Soweit die Revision eröffnet ist, ist sie begründet. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sind die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach § 569 Abs. 2a BGB nicht gegeben, weil die zwischen den Parteien vereinbarte Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieser Vorschrift fällt.

a) Nach § 569 Abs. 2a Satz 1 BGB liegt ein wichtiger Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen (§ 569 Abs. 2a Satz 2 BGB). Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB bedarf es nicht (§ 569 Abs. 2a Satz 3 BGB).

Der Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands ist umstritten.

Nach einer – auch vom Berufungsgericht vertretenen – Ansicht erfasst die Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB alle Arten von Sicherheitsleistungen im Sinne von § 551 BGB, mithin auch die hier in Rede stehende Bankbürgschaft (vgl. BeckOGK-BGB/Geib, Stand: 1. Januar 2025, § 569 Rn. 50; BeckOK-BGB/ Wöstmann, Stand: 1. Februar 2025, § 569 Rn. 14; jurisPK-BGB/Tiedemann, Stand: 17. Dezember 2024, § 569 Rn. 125; Erman/Lützenkirchen/Selk, BGB, 17. Aufl., § 569 Rn. 15b; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., § 569 Rn. 79, 82; Sommer, IMR 2014, 139 Rn. 14 ff.; Schmid, MDR 2014, 940; Zehelein, WuM 2013, 133, 135; einschränkend Dauner-Lieb/Langen/Hinz, BGB, 4. Aufl., § 569 Rn. 50 [Anwendung bei einer Bürgschaft, wobei ein kündigungsrelevanter Verzug erst durch die Fälligkeit der zweiten Monatsmiete ausgelöst werde]).

Nach einer anderen Ansicht berechtigt lediglich der Verzug des Mieters mit der Leistung einer Barkaution beziehungsweise einer Geldsumme (§ 551 Abs. 2, 3 BGB) den Vermieter zur fristlosen Kündigung nach § 569 Abs. 2a BGB (vgl. Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb.

2024, § 569 Rn. 66; SchmidtFutterer/Streyll, Mietrecht, 16. Aufl., § 569 BGB Rn. 61; Siegmund in: Blank/ Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 569 BGB Rn. 39; Grüneberg/ Weidenkaff, BGB, 84. Aufl., § 569 Rn. 14a; Bub/Treier/Fleindl, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kapitel IV Rn. 398; MünchKommBGB/ Häublein, 9. Aufl., § 569 Rn. 33 [gestützt auf eine teleologische Reduktion der Norm]; Wiek, WuM 2013, 195, 198; J. Emmerich, WuM 2013, 323, 326; Horst, MDR 2013, 249; Karabulut, WuM 2014, 186, 187 und 191). Ist eine andere Art von Mietsicherheit vereinbart, könne der Vermieter das Mietverhältnis lediglich – unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls sowie der jeweiligen weiteren Voraussetzungen – fristlos nach § 543 Abs. 1 BGB beziehungsweise ordentlich nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB kündigen (vgl. Staudinger/V. Emmerich, aaO Rn. 66 aE; Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 57, 61; Siegmund in: Blank/ Börstinghaus/Siegmund, aaO).

b) Die zuletzt genannte Auffassung trifft zu. Ist der Mieter – wie vorliegend der Beklagte – mit der Leistung einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen.

aa) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich aus dem Wortlaut der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB nicht „eindeutig“, dass hiervon sämtliche Formen von Mietsicherheiten erfasst würden. Vielmehr ist der Ausschluss einer Bankbürgschaft als Mietsicherheit aus dem Anwendungsbereich der Bestimmung des § 569 Abs. 2a BGB vom möglichen Wortsinn gedeckt; entgegen der Ansicht der Revision bedarf es somit keiner teleologischen Reduktion der Norm.

Das Berufungsgericht hat nicht hinreichend berücksichtigt, dass eine grammatische Gesetzesauslegung das nach dem Wortlaut sprachlich Mögliche, also den möglichen Wortsinn zu ermitteln hat (vgl. hierzu Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 – VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 33 mwN). Die Bestimmung des Wortsinns wiederum hat nicht isoliert, sondern im Zusammenhang des Normtextes zu erfolgen (BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2006 – 1 StR 384/06, NJW 2007, 524 Rn. 12; Möllers, Juristische Methodenlehre, 6. Aufl., § 4 Rn. 42).

Demgegenüber hat das Berufungsgericht zur Begründung seiner Ansicht, wonach sich aus dem Wortlaut des § 569 Abs. 2a BGB eine Begrenzung auf bestimmte Formen von Mietsicherheiten nicht entnehmen lasse, allein darauf abgestellt, dass die Vorschrift allgemein und ohne einschränkenden Zusatz auf eine „Sicherheitsleistung nach § 551“ verweise. Somit hat das Berufungsgericht bereits aus Teilen des Wortlauts der Norm auf deren Anwendungsbereich geschlossen, jedoch zur Auslegung des Begriffs „Sicherheitsleistung“ nicht – wie geboten – den gesamten Normtext von § 569 Abs. 2a BGB in den Blick genommen.

Hiernach kann zur Bestimmung der vom Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB erfassten Arten von „Sicherheitsleistungen“ nicht allein der Verweis auf § 551 BGB herangezogen werden, sondern ist auch zu berücksichtigen, dass der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe „eines Betrages“ im Verzug sein muss, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Obgleich auch eine Bürgschaft durch den Mieter über einen bestimmten „Betrag“ gestellt wird, ergibt sich aus dem Erfordernis einer betragsmäßigen Berechnung des Rückstands, dass nur solche Mietsicherheiten unter § 569 Abs. 2a BGB

fallen, die in Form eines (teilbaren) Geldbetrags (Geldsumme beziehungsweise Barkaution) zu leisten sind.

bb) Die systematische Stellung und die Konzeption der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB sprechen ebenfalls für einen Ausschluss der Bankbürgschaft aus deren Anwendungsbereich. Denn zum einen weist der Kündigungstatbestand einen Gleichlauf mit den Voraussetzungen der Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) auf. Zum anderen folgt dies aus dem systematischen Zusammenhang der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB zu der die Stellung einer Mietsicherheit regelnden Bestimmung des § 551 Abs. 1 BGB.

(1) Die in § 569 Abs. 2a BGB geregelte Befugnis des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses im Falle des Verzugs des Mieters mit der Leistung einer Mietsicherheit ist an die Kündigung wegen Verzugs des Mieters mit der Mietzahlung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) angelehnt (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 25). Hiermit wollte der Gesetzgeber einen „Gleichlauf“ zwischen den beiden Kündigungstatbeständen herstellen (vgl. BT-Drucks. aaO S. 26). Die Normierung nicht direkt in § 543 BGB, sondern in der – die Vorschrift des § 543 BGB ergänzenden (vgl. hierzu Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 – VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 42) – Bestimmung des § 569 BGB, erklärt sich daraus, dass sie nach dem Willen des Gesetzgebers ausschließlich für den Bereich der Wohnraummiete Geltung beanspruchen soll (vgl. BT-Drucks. aaO S. 25).

Hierin erschöpfen sich entgegen vertretener Ansicht (vgl. Sommer, IMR 2014, 139 Rn. 16) die aus der systematischen Betrachtung der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB zu ziehenden Schlussfolgerungen bezüglich deren Anwendungsbereichs jedoch nicht. Vielmehr folgt aus der Stellung dieser Bestimmung unmittelbar vor dem die Zahlungsverzugskündigung „ergänzend“ regelnden Absatz 3 des § 569 BGB sowie aus deren sonstigen – mit denen der Zahlungsverzugskündigung übereinstimmenden – Voraussetzungen, dass diese nur solche Fälle erfassen soll, in denen die Mietsicherheit in Form einer Geldsumme (Barkaution) zu erbringen ist.

Denn ebenso wie die fristlose Kündigung wegen Verzugs des Mieters mit der Mietzahlung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b, Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BGB) erfordert auch die Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB einen Verzug in Höhe von zwei Monatsmieten und bedarf es weder des Setzens einer Abhilfefrist noch einer Abmahnung (§ 569 Abs. 2a Satz 3 BGB). Wiederum in Übereinstimmung mit der Zahlungsverzugskündigung sind die Fälle des Nachholrechts des Mieters (§ 569 Abs. 2a Satz 4 iVm § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB) sowie der Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 2a Satz 4 iVm Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) geregelt.

(2) Ferner ergibt sich aus dem systematischen Zusammenhang der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB zu der die Stellung einer Mietsicherheit regelnden Bestimmung des § 551 BGB, dass unter den Kündigungstatbestand nur solche Sicherheiten fallen, welche der Mieter in Teilleistungen erbringen kann, was bei einer Bankbürgschaft grundsätzlich nicht der Fall ist (§ 266 BGB).

Denn die fristlose Kündigung setzt einen Verzug des Mieters mit einem Betrag der Sicherheitsleistung voraus, „der der zweifachen Monatsmiete“ entspricht. Da die Höhe der Sicherheitsleistung gemäß § 551 Abs. 1 BGB jedoch bis zum dreifachen der monatlichen Nettokaltmiete betragen darf, die Kündigung nach Vorstehendem aber bereits zulässig ist,

wenn der Mieter lediglich mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten im Verzug ist, wird deutlich, dass der Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB nur solche Mietsicherheiten erfasst, welche durch Teilleistungen erbracht werden können. Eine solche Teilzahlungsmöglichkeit normiert § 551 Abs. 2 BGB – zum Schutz des Mieters vor einer finanziellen Überforderung zu Beginn des Mietverhältnisses (vgl. BT-Drucks. 9/2079, S. 14; BT-Drucks. 14/4553, S. 48) – jedoch nur für den Fall, dass als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen ist. Demgegenüber sieht das Gesetz die Leistung einer Mietkautionsbürgschaft in Raten nicht vor; ein Recht des Mieters auf Teilleistungen besteht insoweit grundsätzlich nicht (§ 266 BGB; vgl. auch Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 551 Rn. 44; Kraemer, NZM 2001, 737, 738 f.).

cc) Zudem folgt, worauf die Revision zutreffend verweist, auch aus der Entstehungsgeschichte des § 569 Abs. 2a BGB die Nichtanwendbarkeit dieser Kündigungsbestimmung auf eine Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft.

Denn gleichzeitig mit der Einführung dieser Bestimmung wurde die Befugnis des Mieters zu Teilzahlungen bei Sicherheiten in Form einer Geldsumme in § 551 Abs. 2 BGB differenzierter als zuvor geregelt. Nach dem vorherigen Rechtszustand war der Mieter zwar bereits zu drei Teilzahlungen berechtigt. Es war jedoch lediglich die Fälligkeit der ersten Rate – zu Beginn des Mietverhältnisses – normiert. Der Gesetzgeber sah zur näheren Ausgestaltung der Fälligkeit der beiden übrigen Raten der Geldsumme deshalb eine Veranlassung, weil der neue Kündigungsgrund des § 569 Abs. 2a BGB geschaffen wurde (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 18) und ging somit ersichtlich von dessen Zusammenhang mit der – in Teilleistungen möglichen – Erbringung der Mietsicherheit in Form einer Geldsumme beziehungsweise als Barkautio aus.

dd) Schließlich sprechen der Sinn und Zweck des § 569 Abs. 2a BGB dafür, dieses Kündigungsrecht des Vermieters nicht auf den Fall des Verzugs des Mieters mit der Leistung einer Bankbürgschaft zu erstrecken. Denn die Regelungsabsicht des Gesetzgebers bezog sich lediglich auf solche Fallgestaltungen, in denen es zu einer „Nichtzahlung“ der Kautio durch den Mieter kommt. Zudem bedarf ein Vermieter, welcher eine Bankbürgschaft als Mietsicherheit verlangen kann, des vom Gesetzgeber beabsichtigten Schutzes vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters bereits zu Beginn des Mietverhältnisses nicht in gleichem Maße, wie im Falle einer vereinbarten Barkautio beziehungsweise einer Geldsumme.

(1) Aus den Gesetzesmaterialien folgt, dass nach dem Willen des Gesetzgebers – der, wie bereits ausgeführt (siehe oben unter II 3 b aa), entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretenen Auffassung der Revisionserwiderung im Gesetzeswortlaut seinen Niederschlag gefunden hat – durch die Schaffung des Kündigungstatbestands des § 569 Abs. 2a BGB ausschließlich die Fallgestaltung einer zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Barkautio beziehungsweise einer Geldsumme erfasst werden sollte.

Denn der Anlass für die Normierung eines Rechts des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses war der Umstand, dass es aus Sicht des Gesetzgebers nach vormaliger Rechtslage „nicht zweifelsfrei“ war, ob und unter welchen konkreten Voraussetzungen eine solche Kündigung möglich ist, wenn der Mieter seiner Pflicht zur Leistung der vereinbarten Sicherheit nicht (fristgerecht) nachkommt. Lediglich für den Bereich der Geschäftsraummieta

sei entschieden, dass der Vermieter bei Nichtzahlung der gesamten Kautions durch den Mieter nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt sei (BT-Drucks. 17/10485, S. 25 unter Verweis auf BGH, Urteil vom 12. März 2007 – XII ZR 36/05, NZM 2007, 400). In der Literatur werde überwiegend davon ausgegangen, diese Rechtsprechung sei auch auf Wohnraummietverhältnisse übertragbar, und angenommen, bereits ein Verzug mit einem Betrag, der eine Monatsmiete übersteige, reiche für eine fristlose Kündigung aus, wobei eine Abmahnung unverzichtbar sei (vgl. BT-Drucks. aaO).

Ausgehend von dieser so beschriebenen – unklaren – Rechtslage formulierte der Gesetzgeber seine Regelungsabsicht einschränkend dahingehend, dass „nunmehr“ die Voraussetzungen einer (fristlosen) Kündigung wegen „Nichtzahlung der Kautions“ für den Bereich der Wohnraummiete geregelt werden sollten (vgl. BT-Drucks. aaO). Hieraus folgt, dass die neu geschaffene Bestimmung des § 569 Abs. 2a BGB nicht sämtliche, sondern lediglich solche Vertragsverletzungen des Mieters erfasst, die in der „Nichtzahlung“ einer Mietsicherheit liegen. Demgegenüber sollte die Nichtleistung von anderen Arten der Kautions einer ausdrücklichen (Kündigungs-)Regelung nicht zugeführt werden.

Somit wollte der Gesetzgeber den Anwendungsbereich der – die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters von Wohnraum gegenüber den im Gewerberaummietrecht geltenden Grundsätzen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 25 unter Verweis auf BGH, Urteil vom 12. März 2007 – XII ZR 36/05, NZM 2007, 400) erweiternden – Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB beschränken, was sich über die hier in Rede stehende Art der erfassten Mietsicherheit hinaus auch daran zeigt, dass die Kündigungsmöglichkeit nur beim erstmaligen Verzug mit der Leistung der Mietsicherheit gelten sollte. Demgegenüber ist aus Sicht des Gesetzgebers für eine fristlose Kündigung kein Raum, wenn der Mieter mit der vom Vermieter geforderten Wiederauffüllung der Sicherheit nach deren Inanspruchnahme durch den Vermieter in Verzug gerät (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 25; Staudinger/ V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 569 Rn. 66).

(2) Der Wille des Gesetzgebers zu einer die Bankbürgschaft nicht erfassenden Regelung der (fristlosen) Kündigungsmöglichkeit des Vermieters nach § 569 Abs. 2a BGB wird auch durch dessen weiteren Sprachgebrauch deutlich. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Gesetzesbegründung diesbezüglich nicht etwa „wenig aussagekräftig“, sondern ergibt sich aus deren Formulierung, die mehrfach von der „Zahlung“ der Sicherheitsleistung spricht, vielmehr mit der gebotenen Klarheit, dass der Gesetzgeber nur solche Vermieter vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters schützen wollte, welche eine Geldsumme beziehungsweise eine Barkautions beanspruchen können.

Denn der Gesetzgeber betont die Bedeutung der Mietsicherheit als ein wichtiges Instrument, um das Ausfallrisiko des Vermieters zu verringern, so dass dieser in dem Fall, in welchem der Mieter die vereinbarte Sicherheit nicht oder verspätet „zahlt“, ebenso zu behandeln sei, wie im Falle der unterbliebenen oder verspäteten Mietzahlung (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16). Daher regle die neu geschaffene Bestimmung des § 569 Abs. 2a BGB (nunmehr) die Voraussetzungen einer Kündigung „wegen Nichtzahlung der Kautions“. Der Vermieter erhalte hierdurch eine bessere Handhabe gegen einen Vertragspartner, der sich bereits zu Beginn des Mietverhältnisses seinen vertraglichen „Zahlungsverpflichtungen“ entziehe (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 25, 45; vgl. auch BR-Drucks. 313/1/12, S. 11; BT-Drucks. 17/11894, S. 2). Der Gesetzgeber spricht von der fristlosen Kündigung wegen eines „Zahlungsrückstands“ mit

der Kautions und wollte – wie ausgeführt – bezüglich der Schaffung des § 569 Abs. 2a BGB insgesamt einen „Gleichlauf“ mit der fristlosen Kündigung wegen des Verzugs des Mieters mit der Mietzahlung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) herstellen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26).

(3) Des vorgenannten, mit der Schaffung der Bestimmung des § 569 Abs. 2a BGB bezweckten Schutzes vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters bedarf derjenige Vermieter, welcher – worüber er, obgleich Art und Höhe der Sicherheitsleistung der vertraglichen Vereinbarung der Mietvertragsparteien unterliegen, „in der Regel bestimmt“ (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 48) – eine Bankbürgschaft als Mietsicherheit im Sinne von § 551 Abs. 1 BGB beanspruchen kann, nicht in gleichem Maße wie jener, demgegenüber der Mieter eine Geldsumme beziehungsweise eine Barkautions zu leisten hat.

Denn im letztgenannten Fall, in welchem dem Mieter das Recht zusteht, die Geldsumme in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen (§ 551 Abs. 2 BGB), muss der Vermieter die Mietwohnung bereits dann an den Mieter überlassen, wenn dieser die erste Rate geleistet hat; lediglich wegen der ersten Rate hat der Vermieter vor Übergabe der Mietsache ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB; vgl. BGH, Beschluss vom 8. Juli 1998 – XII ZR 32/97, NJW-RR 1998, 1464; BT-Drucks. 17/10485, S. 18; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Aufl., § 551 Rn. 5; Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl., § 551 BGB Rn. 67).

Demgegenüber steht dem Vermieter bei Nichtleistung der Kautionsbürgschaft ein umfassendes Zurückbehaltungsrecht zu (§ 273 BGB). Er muss die Wohnung dem Mieter erst überlassen, wenn dieser die Bürgschaft (in voller Höhe) erbracht hat, weil die Kautionsbürgschaft – wenn nicht anderweitige Parteivereinbarungen getroffen werden – wie ausgeführt nicht in Raten geleistet werden darf (§ 266 BGB) und somit zum Fälligkeitszeitpunkt (§ 271 BGB) in voller Höhe vom Mieter zu stellen ist (vgl. MünchKommBGB/Bieber, 9. Aufl., § 551 Rn. 16; BeckOGK-BGB/Siegmund, Stand: 1. Januar 2025, § 551 Rn. 74; Spielbauer/Schneider, aaO). Vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters ist der Vermieter somit – was das Berufungsgericht bei der Prüfung der Interessenlage der Mietvertragsparteien nicht in den Blick genommen hat – durch sein Zurückbehaltungsrecht hinreichend geschützt.

Würde man dem Vermieter dennoch das Recht zugestehen, das Mietverhältnis gemäß § 569 Abs. 2a BGB fristlos zu kündigen, weil der Mieter mit der Erbringung einer Bankbürgschaft im Verzug ist, käme regelmäßig dem Gesichtspunkt Bedeutung zu, ob der Vermieter sich mit dem Ausspruch der Kündigung treuwidrig (§ 242 BGB) verhält. Ist – wie vorliegend – die Bürgschaft (spätestens) „zur Übergabe der Wohnung“ fällig (§ 271 Abs. 2 BGB), gerät der Mieter, der die Bankbürgschaft nicht leistet, ab der Überlassung der Mietsache – bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen – ohne Mahnung in Verzug und wäre damit der Tatbestand des § 569 Abs. 2a BGB erfüllt. Somit könnte derjenige Vermieter, welcher sein Zurückbehaltungsrecht nicht ausübt und die Wohnung trotz Nichtleistung der Bürgschaft bereits an den Mieter überlässt, das Mietverhältnis – regelmäßig – am Tag nach der Überlassung fristlos kündigen. In einem solchen Fall würde der Vermieter sich jedoch dem Vorwurf eines widersprüchlichen und damit treuwidrigen Verhaltens (§ 242 BGB) aussetzen (vgl. Karabulut, WuM 2014, 186, 191).

Dass der Gesetzgeber auch einem solchen Vermieter, der sich dergestalt widersprüchlich verhält, dennoch grundsätzlich das Recht hätte zugestehen wollen, das Mietverhältnis fristlos nach § 569 Abs. 2a BGB – ohne Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien – zu kündigen und den Mieter lediglich auf den – demgegenüber erst nach umfassender Bewertung der gesamten Einzelfallumstände zu beurteilenden – Einwand des individuellen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB; vgl. hierzu Senatsurteile vom 8. Juli 2020 – VIII ZR 163/18, BGHZ 226, 208 Rn. 42 und VIII ZR 270/18, WuM 2020, 559 Rn. 37; jeweils mwN) hätte verweisen wollen, kann nicht angenommen werden.

(4) Schließlich ist der Vermieter durch den Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 2a BGB im Falle einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürgschaft – worauf die Revision zutreffend verweist – auch hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht schutzlos gestellt.

Da in einem solchen Fall der Anwendungsbereich des vorgenannten Kündigungstatbestands nicht eröffnet ist, steht dem Vermieter sowohl die fristlose Kündigungsmöglichkeit nach § 543 Abs. 1 BGB als auch die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB offen (vgl. hierzu Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 569 Rn. 66 aE; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 16. Aufl., § 569 BGB Rn. 57, 61; Siegmund in: Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 569 Rn. 39). Zwar stellen beide Kündigungstatbestände im Vergleich zu § 569 Abs. 2a BGB weitere Voraussetzungen auf. Jedoch ermöglichen sie – bei Vorliegen dieser Voraussetzungen, insbesondere der gebotenen Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls (vgl. Senatsurteile vom 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, NZM 2005, 300 unter II 3; vom 9. November 2016 – VIII ZR 73/16, NZM 2017, 26 Rn. 20 [jeweils zu § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB]; vom 25. Oktober 2023 – VIII ZR 147/22, NZM 2024, 30 Rn. 14 mwN [zu § 573 BGB]) – dem Vermieter das Mietverhältnis aufgrund des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters zu beenden.

III.

Nach alledem kann das Berufungsurteil in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht – von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig – keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob das Mietverhältnis durch eine der weiteren, seitens der Klägerin ausgesprochenen Kündigungen (wegen Zahlungsverzugs des Beklagten beziehungsweise wegen Eigenbedarfs) beendet wurde.

Sollte das Berufungsgericht in Erwägung ziehen, aufgrund der Nichtleistung der Bankbürgschaft einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB oder eine schuldhaft nicht unerhebliche Vertragspflichtverletzung des Beklagten im Sinne von § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB – nach wie ausgeführt gebotener Gesamtbetrachtung – anzunehmen, wird es Gelegenheit haben, auf den Einwand des Beklagten einzugehen, wonach es sich bei der die Mietsicherheit regelnden Bestimmung des § 4 des Mietvertrags um eine – unwirksame – Allgemeine Geschäftsbedingung handele. Anders als das Berufungsgericht – dessen Revisionszulassung entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung insoweit nicht beschränkt ist – gemeint hat, ist der entsprechende Vortrag des Beklagten zum Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht gemäß § 531 Abs. 2 ZPO präkludiert. Denn bereits aus dem

Inhalt und der Gestaltung des Mietvertrags ergibt sich vorliegend ein – von der Klägerin als Verwenderin zu widerlegender – Anschein dafür, dass die Klauseln und damit auch diejenige, welche die Pflicht des Beklagten zur Erbringung einer Bankbürgschaft regelt, zur mehrfachen Verwendung vorformuliert sind (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB; vgl. hierzu Senatsurteil vom 3. Dezember 2014 – VIII ZR 224/13, WuM 2015, 80 Rn. 15; Senatsbeschluss vom 20. November 2012 – VIII ZR 137/12, WuM 2013, 293 Rn. 6; jeweils mwN; Erman/Looschelders, BGB, 17. Aufl., § 305 Rn. 58; zur (Teil-)Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen bezüglich einer Bürgschaftsstellung, insbesondere des unbeschränkten Verzichts des Bürgen auf die Aufrechnung vgl. BGH, Urteile vom 16. Januar 2003 – IX ZR 171/00, BGHZ 153, 293, 299 f.; vom 25. Januar 2022 – XI ZR 255/20, BGHZ 232, 300 Rn. 22; Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 551 Rn. 15).

Die Sache ist daher im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Entscheidung 5 – BGH Versäumnisurteil v. 26.3.2025 – VIII ZR 283/23:

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Bremen – 2. Zivilkammer – vom 9. November 2023 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als hinsichtlich des auf die Rückzahlung von Mieterhöhungsbeträgen nebst Zinsen gerichteten Begehrens zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren von Juli 2011 bis Ende August 2019 Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung der Beklagten in B. .

Mit Schreiben vom 15. März 2017 kündigte die Beklagte den Klägern die Modernisierung der in dem Haus befindlichen Heizungsanlage durch den erstmaligen Einbau einer Gaszentralheizung einschließlich zentraler Warmwasseraufbereitung an Stelle der bis dahin in den Wohnungen vorhandenen Einzelöfen (Kombithermen) an und informierte diese unter anderem über die Einzelheiten der geplanten Arbeiten. Nach der Durchführung der Arbeiten erklärte die Beklagte mit Schreiben vom 26. Oktober 2017 den Klägern gegenüber eine Erhöhung der monatlichen Grundmiete ab dem 1. Januar 2018 von 487,33 € um 59 € auf 546,33 €. Die Kläger zahlten diesen Erhöhungsbetrag bis zum Ende des Mietverhältnisses.

Mit der vorliegenden Klage haben die Kläger – soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung – die Erstattung ihrer Ansicht nach wegen der Modernisierungsmieterhöhung zu viel gezahlter Miete in Höhe von 1.180 € nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht – nach Einholung eines Sachverständigengutachtens – zurückgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt, ob die Nachhaltigkeit der Einsparung von Endenergie im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB anhand des Vergleichs des tatsächlichen jährlichen Durchschnittsverbrauchs in einem gewissen Zeitraum vor und nach der Maßnahme zu beurteilen ist, zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte insoweit ihr Klageabweisungsbegehren bezüglich des vorbezeichneten Rückerstattungsanspruchs weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat im Umfang der Einlegung Erfolg.

Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Kläger in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht

anwaltlich vertreten waren. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis der Kläger, sondern auf einer Sachprüfung.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Den Klägern stehe gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete zu.

Entgegen der Annahme des Amtsgerichts sei das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten allerdings nicht formell unwirksam. Es entspreche vielmehr den vom Bundesgerichtshof in drei mittlerweile ergangenen Entscheidungen vom 20. Juli 2022 (VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21, VIII ZR 361/21) dargestellten Voraussetzungen.

Das Modernisierungsmieterhöhungsverlangen sei indes materiell unwirksam.

Gemäß § 559 Abs. 1 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung könne ein Vermieter die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt habe. Die hier lediglich in Betracht kommende energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB setze voraus, dass die Beklagte bauliche Veränderungen vorgenommen habe, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart werde (§ 555b Nr. 1 BGB). Diese Voraussetzungen seien vorliegend nicht erfüllt, da durch die bauliche Maßnahme keine Endenergie nachhaltig eingespart worden sei.

Dies stehe nach Durchführung der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Berufungsgerichts fest. Der Sachverständige habe in den Jahren nach der baulichen Maßnahme, also in den Jahren 2018 bis 2022, eine Einsparung von Endenergie gegenüber dem Zeitraum vor der Maßnahme mangels Vorliegens von Angaben über den tatsächlichen Verbrauch für den Zeitraum vor dem Einbau der neuen Heizungsanlage nicht feststellen können. Angaben über den tatsächlichen Verbrauch seien jedoch zur Beurteilung, ob durch den Austausch der Heizungsanlage nachhaltig Endenergie eingespart werde, unerlässlich. Eine nachhaltige Einsparung liege nur dann vor, wenn überhaupt eine messbare Einsparung erzielt werde und diese auch dauerhaft sei. Die Einsparung von Endenergie könne mithin allein anhand eines Vergleichs des tatsächlichen Verbrauchs vor und nach der Maßnahme festgestellt werden, wobei die Kammer davon ausgehe, dass aufgrund jährlicher Schwankungen im Energieverbrauch insofern jedenfalls ein Zeitraum von jeweils vier bis fünf Jahren einen belastbaren Durchschnittswert für den jährlichen Energieverbrauch vor und nach der Maßnahme gewährleiste.

Tatsächliche Verbrauchswerte aus den Jahren vor der Maßnahme hätten nicht vorgelegen. Den vom Sachverständigen für das Jahr 2016 angegebenen Wert habe dieser der von der Beklagten vorgelegten Berechnung der Energieeinsparung entnommen. Dessen Herkunft habe der Sachverständige nicht herleiten können. Er sei insoweit davon ausgegangen, dass es sich um eine theoretische Berechnung auf der Grundlage eines Vergleichsgebäudes

handele. Ob eine Vergleichbarkeit bestehe, habe der Sachverständige nicht einschätzen können, so dass ihm eine Aussage dazu, ob nach der Heizungsmodernisierung Endenergie eingespart werde, nicht möglich gewesen sei.

Diese fehlende Aufklärbarkeit gehe zulasten der für die Berechtigung der Mieterhöhung darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten. Dass der Beklagten keine Verbrauchswerte für den Zeitraum vor Durchführung der Maßnahme vorlägen, da die Mieter zuvor eigene Energielieferungsverträge mit dem Energieversorger abgeschlossen hätten, ändere hieran nichts. Es obliege auch in diesen Fällen der Beklagten, die einzelnen Verbrauchswerte bei den Mietern oder den Energieversorgern zu erfragen, um einen jährlichen Gesamtverbrauch des Objekts darlegen zu können.

Das Vorliegen einer dauerhaften Endenergieeinsparung könne auch nicht allein deshalb bejaht werden, weil eine Energieeinsparung mit dem – hier erfolgten – Einbau eines Brennwertkessels grundsätzlich möglich sei und die prognostischen Berechnungen der Beklagten im Vorfeld der Maßnahme eine solche ergeben hätten, zumal – so die Annahme des Berufungsgerichts – die Beklagte „die Grundlagen“ für die Berechnung der von ihr prognostizierten Energieeinsparung nicht „offengelegt“ habe.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung in entscheidenden Punkten nicht stand.

Die Revision ist in dem Umfang, in dem die Beklagte das Berufungsurteil angreift, zulässig, insbesondere gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO statthaft. Sie hat auch in der Sache Erfolg.

Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger auf Rückzahlung der geleisteten Mieterhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB nebst Zinsen nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht hat der Prüfung, ob es mangels einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie aufgrund des von der Beklagten veranlassten Einbaus einer neuen Heizungsanlage an einer zu einer Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB in der hier gemäß Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB anzuwendenden, bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (im Folgenden: aF) berechtigenden Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB in der bis zum 30. November 2021 geltenden Fassung (inhaltlich identisch mit heutiger Fassung, daher im Folgenden: [aF]) und damit an einem Rechtsgrund für die von den Klägern geleisteten Mieterhöhungsbeträge fehlt, einen falschen rechtlichen Maßstab zugrunde gelegt. Auch die von dem Berufungsgericht diesbezüglich angenommene Verteilung der Darlegungs- und Beweislast ist von durchgreifenden Rechtsfehlern beeinflusst.

1. Das Berufungsgericht hat noch frei von Rechtsfehlern angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten den formellen Begründungsanforderungen des § 559b BGB gerecht wird (vgl. zu den Anforderungen im Allgemeinen Senatsurteile vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 16 ff., VIII ZR 337/21, juris Rn. 18 ff. und VIII ZR 339/21, juris Rn. 19 ff.). Insbesondere ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass es einer Aufschlüsselung der für die hier durchgeführte Modernisierungsmaßnahme („Modernisierung der Heizungsanlage“) entstandenen Gesamtkosten in der der Erhöhungserklärung beigefügten, als „Kostenzusammenstellung

und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichneten Anlage nach einzelnen Gewerken nicht bedurfte (vgl. Senatsurteile vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, aaO Rn. 32; VIII ZR 337/21, aaO Rn. 35 und VIII ZR 339/21, aaO Rn. 33; vom 28. September 2022 – VIII ZR 336/21, NJW 2022, 3705 Rn. 23, VIII ZR 338/21, VIII ZR 340/21 und VIII ZR 344/21, jeweils juris Rn. 23; vom 23. November 2022 – VIII ZR 59/21, NJW 2023, 360 Rn. 25; vom 25. Januar 2023 – VIII ZR 29/22, NJW-RR 2023, 371 Rn. 15).

2. Nicht frei von Rechtsfehlern sind hingegen die Feststellungen des Berufungsgerichts zur materiellen Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens der Beklagten.

a) Gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF kann der Vermieter die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt hat. Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Vorschrift des § 555b Nr. 1 BGB [aF] sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung).

Die Beurteilung der Frage, ob eine solche Modernisierungsmaßnahme vorliegt, ist zwar das Ergebnis einer tatrichterlichen Würdigung, die in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt darauf überprüft werden kann, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt oder sonst unzutreffende rechtliche Maßstäbe angelegt hat, ob es Denkgesetze und allgemeine Erfahrungssätze hinreichend beachtet hat oder ob ihm von der Revision gerügte Verfahrensverstöße unterlaufen sind, in dem es etwa wesentliche Tatumstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt hat (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 9. Oktober 2019 – VIII ZR 21/19, NJW 2020, 835 Rn. 21; vom 28. April 2021 – VIII ZR 22/20, NJW-RR 2021, 1017 Rn. 35; vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 373/21, NJW-RR 2023, 988 Rn. 24; jeweils mwN).

b) Solche Fehler sind dem Berufungsgericht indes unterlaufen.

aa) Im Ausgangspunkt noch zutreffend hat das Berufungsgericht – wenn auch unausgesprochen – angenommen, dass der hier erfolgte, erstmalige Einbau einer Gaszentralheizung einschließlich Warmwasseraufbereitung eine bauliche Veränderung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB [aF] darstellt. Denn der Begriff der baulichen Veränderungen ist weit auszulegen und erfasst nicht nur Eingriffe in die bauliche Substanz (vgl. Senatsurteile vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 12; vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21, NJW-RR 2023, 1250 Rn. 22), sondern auch – wie hier – Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 18; siehe auch Senatsurteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21, aaO).

bb) Auch hat das Berufungsgericht noch zutreffend erkannt, dass es für die Einordnung einer Baumaßnahme als energetische Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB und damit für eine nachhaltige Einsparung von Endenergie lediglich darauf ankommt, dass überhaupt eine messbare Einsparung erzielt wird und diese dauerhaft ist, nicht jedoch auf deren Größenordnung (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 23. November 2022 – VIII ZR 59/21, NJW 2023, 360 Rn. 20; vom 3. März 2004 – VIII ZR 151/03, WuM 2004, 288 unter II 2 b [für preisgebundenen Wohnraum]; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 10. April 2002 – VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 282 f. [zu § 3 MHG]; siehe auch BT-Drucks. 8/1782, S. 6 [zu § 3 MHG]).

cc) Das Berufungsgericht hat jedoch mit seiner Annahme, eine nachhaltige Einsparung von Endenergie könne allein anhand des tatsächlichen Verbrauchs in dem Gebäude, in welchem sich das Mietobjekt befindet, innerhalb eines Zeitraums von vier bis fünf Jahren vor und nach der von dem Vermieter ergriffenen Maßnahme festgestellt werden, den Maßstab für die Ermittlung einer solchen Einsparung verkannt. Diese Annahme des Berufungsgerichts findet bereits im Wortlaut des Gesetzes (§ 555b Nr. 1 BGB) keine Stütze. Sie steht überdies im Widerspruch sowohl zu der Gesetzessystematik der Vorschriften der §§ 555c, 559b BGB als auch zu der vom Gesetzgeber mit den Vorschriften der §§ 555b ff., 559 ff. BGB über die Duldung und die Umlegbarkeit von (energetischen) Modernisierungskosten verfolgten Zielsetzung.

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF in Verbindung mit § 555b Nr. 1 BGB [aF] vielmehr bereits dann verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum (ex ante-)Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist.

Bereits die von dem Berufungsgericht befürwortete generelle Anknüpfung (allein) an den tatsächlichen Energieverbrauch zur Feststellung der durch die Maßnahme verursachten Einsparung von Endenergie ist rechtsfehlerhaft (siehe hierzu nachfolgend unter (1)). Dies gilt erst recht hinsichtlich des vom Berufungsgericht herangezogenen Betrachtungszeitraums von vier bis fünf Jahren (siehe hierzu unter (2)).

(1) Bei der Beurteilung, ob durch die bauliche Veränderung in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (§ 555b Nr. 1 BGB), kann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts grundsätzlich nicht ausschließlich auf den tatsächlichen Energieverbrauch in dem Gebäude abgestellt werden (aA BeckOK-Mietrecht/Müller, Stand: 1. Februar 2025, § 555b BGB Rn. 14.1).

(a) Der Begriff der Endenergie wird in § 555b BGB nicht näher bestimmt. Nach der Gesetzesbegründung ist hierunter die Menge an Energie zu verstehen, die der Anlagentechnik eines Gebäudes (Heizungsanlage, raumluftechnische Anlage, Warmwasserbereitungsanlage) zur Verfügung stehen muss, um die für den „Endverbraucher“ (also insbesondere den Mieter) erforderliche Nutzenergie sowie die Verluste der Anlagentechnik bei der Übergabe, der Verteilung, der Speicherung und der Erzeugung im Gebäude zu decken (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 19). Die zur Versorgung eines Gebäudes benötigte Endenergie wird an der „Schnittstelle“ Gebäudehülle gemessen und dort etwa in Form von Heizöl, Erdgas, Braunkohlebriketts, Holzpellets, Strom oder Fernwärme übergeben. Der Begriff der Endenergie ist somit weiter als derjenige der Nutzenergie. Unter Nutzenergie wird diejenige Menge an Energie verstanden, die für eine bestimmte Energiedienstleistung am Ort des Verbrauchs (z.B. erwärmter Raum, warmes Wasser etc.) erforderlich ist, wobei hier weder die Umwandlungsverluste der Anlagentechnik (z.B. Heizkessel) und des Verteilungssystems (z.B. Leitungssystem einer Zentralheizung) noch die für den Betrieb der Anlagentechnik benötigte Hilfsenergie (z.B. Pumpenstrom) Berücksichtigung finden (vgl. BT-Drucks., aaO).

(b) Eine Einsparung der so verstandenen Endenergie wird nach der Vorstellung des Gesetzgebers zum einen typischerweise dann erzielt, wenn zur Erbringung derselben Energiedienstleistung am Ort des Verbrauchs (vgl. zum Bezug der Einsparung zur Mietsache BT-Drucks. 17/10485, S. 14; siehe auch Hinz, NZM 2013, 209, 212; Spielbauer/Schneider/Ettl, Mietrecht, 2. Aufl. § 555b BGB Rn. 3) weniger Nutzenergie als vor der Modernisierung erforderlich ist (beispielsweise durch Wärmedämmung der Gebäudehülle oder einen Fenstertausch). Zum anderen ist eine solche Einsparung zu verzeichnen, wenn die Nutzenergie mit größerer Effizienz (beispielsweise durch Erneuerung des Heizkessels oder die Verringerung der Wärmeverluste zwischen Heizkessel und Heizkörpern) zur Verfügung gestellt wird (BT-Drucks., aaO), also für die gleiche Menge Nutzenergie weniger „zu bezahlende“ Endenergie aufgewandt werden muss (BT-Drucks., aaO; vgl. BeckOK-BGB/Schlosser, Stand: 1. Februar 2025, § 555b Rn. 10; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 555b Rn. 5).

(c) Nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift des § 555b Nr. 1 BGB [aF] muss die Endenergieeinsparung „durch“ die bauliche Veränderung herbeigeführt, also von dieser verursacht worden sein. Hingegen wird der vom Berufungsgericht als Maßstab herangezogene tatsächliche Energieverbrauch in einem Gebäude vor und nach einer solchen Maßnahme nicht allein durch die jeweilige bauliche Veränderung, sondern durch eine Vielzahl von Parametern bestimmt (vgl. Börstinghaus/Meyer/Börstinghaus, Das neue GEG, 1. Aufl., § 3 Rn. 26 [zu den Angaben in der Modernisierungsankündigung]), die sich im Regelfall jedoch weder im Vorfeld sicher abschätzen (vgl. hierzu LG Berlin, Urteil vom 2. März 2021 – 67 S 108/19, juris Rn. 10 [zum Austausch von Fenstern]) noch im Nachhinein (vollständig) aufklären und feststellen lassen (vgl. hierzu LG Berlin, Urteil vom 12. Dezember 2018 – 64 S 119/17, juris Rn. 43 [zu Dämmmaßnahmen und dem Austausch von Fenstern]). So wird der tatsächliche Verbrauch von Endenergie in einem Gebäude – worauf die Revision zutreffend verweist – insbesondere auch durch das Wetter, den Leerstand einzelner Mietwohnungen, die Anzahl der Bewohner und deren Nutzerverhalten beeinflusst (vgl. Börstinghaus/Meyer/Börstinghaus, aaO; zum Verbrauchsverhalten des betroffenen Mieters siehe auch LG Berlin, Urteil vom 27. November 2006 – 67 S 285/05, juris Rn. 17 [zu § 554 Abs. 2 BGB aF]; vgl. auch jurisPK-BGB/Heilmann, Stand: 25. Juni 2024, § 555b Rn. 14). Allein durch den Vergleich des tatsächlichen Energieverbrauchs in dem Gebäude vor und nach der baulichen Veränderung lässt sich daher – auch bei Vornahme einer sogenannten Witterungsbereinigung, wie sie im vorliegenden Fall durch den von dem Berufungsgericht beauftragten Sachverständigen durchgeführt worden ist – nicht sicher abschätzen, ob und inwieweit Endenergie gerade durch die bauliche Veränderung eingespart worden und ob diese Einsparung von Dauer ist.

(d) Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber in den – unter gesetzessystematischen Gesichtspunkten in den Blick zu nehmenden – Vorschriften der § 555c Abs. 3 und § 559b Abs. 1 Satz 3 BGB eine Erleichterung hinsichtlich der Darlegung der Energieeinsparung vorgenommen. Er hat – um die Darlegung der mit der Modernisierungsmaßnahme verbundenen Energieeinsparung für den Vermieter zu vereinfachen – bestimmt, dass der Vermieter sowohl bei deren Ankündigung gemäß § 555c Abs. 3 BGB in der hier anwendbaren, bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (inhaltlich identisch mit heutiger Fassung, daher im Folgenden: [aF]) als auch im Rahmen der Mieterhöhungserklärung (§ 559b Abs. 1 Satz 3 BGB iVm § 555c Abs. 3 BGB [aF]) auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen kann (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 14, 17, 20 f.,

25; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 555c Rn. 22). Diese Bemühungen um eine Vereinfachung liefen aber ins Leere, wenn für die Bestimmung der Energieeinsparung letztlich doch der tatsächliche Verbrauch herangezogen werden müsste. Diesen anerkannten Pauschalwerten kann deshalb nicht mit Erfolg ein individuelles Nutzerverhalten entgegengesetzt werden (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 16. Aufl., § 555c BGB Rn. 58).

(e) Die von dem Berufungsgericht befürwortete Anknüpfung an den tatsächlichen Energieverbrauch liefe demgegenüber auch dem Ziel des Gesetzgebers zuwider, durch die Neuregelung des Rechts der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den §§ 555a ff. BGB unter Abstimmung mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung (§§ 559-559b BGB) neben der bestmöglichen Entfaltung der Ziele der Ressourcenschonung und des Klimaschutzes die Interessen von Vermietern und Mietern fair auszubalancieren. Nach dem erklärten Willen des Gesetzgebers sollen einerseits die Mieter vor überzogenen Mieterhöhungen geschützt werden. Andererseits müssen für die Vermieter angemessene Bedingungen für die wirtschaftliche Verwertung ihres Eigentums bestehen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 13). An einem solchen angemessenen Interessenausgleich fehlte es jedoch, wenn – entsprechend der Auffassung des Berufungsgerichts – lediglich auf den tatsächlichen Verbrauch zur Bemessung der Einsparung von Endenergie abgestellt würde. Denn für den Vermieter besteht grundsätzlich keine Möglichkeit, das Nutzerverhalten der Mieter vor und nach der baulichen Maßnahme zu beeinflussen. Dies gilt auch für den einzelnen Mieter mit Blick auf das Nutzerverhalten der anderen Bewohner in dem von ihm bewohnten Gebäude.

(f) Der Vermieter könnte in Anbetracht dessen vor Beginn der von ihm geplanten Modernisierungsmaßnahme bei einem Abstellen auf den tatsächlichen Verbrauch nur schwer absehen, ob er deren Kosten im Wege einer Mieterhöhung zumindest teilweise auf die Mieter umlegen kann. Das gilt im besonderen Maße dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – mit der Modernisierung erstmals eine zentrale Versorgung installiert wird und dem Vermieter daher tatsächliche Verbrauchsdaten für den Zeitraum vor der Modernisierung insoweit nicht vorliegen.

Aufgrund dieser Unwägbarkeiten bestünde für den Vermieter nicht der mit der Vorschrift des § 559 BGB bezweckte Anreiz, angesichts der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit der Umlage der auf eine Verbesserung der Mietsache entfallenden Kosten auf den Mieter diese Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 58; BT-Drucks. 7/2011, S. 11 [zu § 3 MHG]; siehe auch Senatsurteile vom 17. Juni 2020 – VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 44; vom 16. Dezember 2020 – VIII ZR 367/18, WuM 2021, 109 Rn. 25; vom 11. Mai 2022 – VIII ZR 379/20, NJW-RR 2022, 877 Rn. 44).

(2) Erst recht ist deshalb die Annahme des Berufungsgerichts, ein belastbarer Durchschnittswert für den jährlichen Energieverbrauch könne dadurch ermittelt werden, dass der tatsächliche Energieverbrauch innerhalb eines bestimmten Zeitraums vor und nach der Maßnahme – den das Berufungsgericht mit jeweils vier bis fünf Jahren bemessen hat – zu der Bestimmung des Durchschnittswerts herangezogen wird, unzutreffend. Eine solche auf mehrere Jahre erstreckte Datengrundlage mag zwar Schwankungen aufgrund des Nutzerverhaltens ausgleichen (vgl. Theobald/Kühling/Söfker, Energierecht, Stand: 126. EL Juli 2024, § 19 EnEV Rn. 15 [zu § 19 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 EnEV aF]). Der Vermieter hätte in

diesem Fall aber erst nach Ablauf dieses Zeitraums Gewissheit, ob er eine Modernisierungsmieterhöhung gegenüber dem Mieter mit Erfolg geltend machen kann.

Eine solche „Sperrfrist“ für die Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung sieht das Gesetz – worauf die Revision zu Recht hinweist – indes nicht vor. Dem Wortlaut des § 559 Abs. 1 BGB aF lässt sich in zeitlicher Hinsicht lediglich entnehmen, dass der Vermieter eine Mieterhöhung nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme, das heißt grundsätzlich nach Abschluss der Arbeiten (vgl. Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 39; vom 28. April 2021 – VIII ZR 5/20, NJW-RR 2021, 735 Rn. 14 [jeweils zu § 559b BGB]), verlangen kann; eine über diesen Zeitpunkt hinausgehende Frist zur Geltendmachung der Mieterhöhung geht aus dieser Regelung ebenso wenig hervor wie aus der Bestimmung des § 559b BGB über die formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung.

Auch würde eine solche Frist zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Vermieters führen, wenn bei ihm zwar die Kosten der Modernisierung anfielen, er diese aber nach Abschluss der Arbeiten nicht zeitnah – wenigstens teilweise – auf den Mieter umlegen könnte, sondern bis zu fünf Jahre mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung warten müsste. Dies würde weder dem von dem Gesetzgeber angestrebten Ziel, die Interessen der Vermieter, Mieter sowie die gesamtgesellschaftlichen Interessen an einer (energetischen) Modernisierung von Gebäuden miteinander in Einklang zu bringen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 13), noch dem – bereits unter II 2 b cc (1) (f) erwähnten – gesetzgeberischen Bestreben, dem Vermieter einen Anreiz für die Vornahme der Modernisierungsmaßnahme zu geben, gerecht.

(3) Dementsprechend kann der Vermieter – was das Berufungsgericht verkannt hat – eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF in Verbindung mit § 555b Nr. 1 BGB [aF] bereits dann verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum (ex ante-)Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist. Dies hat der Tatrichter unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten – gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe – zu beurteilen, wobei auch auf anerkannte Pauschalwerte – wie etwa diejenigen in der (zum hier maßgeblichen Zeitpunkt geltenden) Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand vom 7. April 2015 (BANz AT vom 21. Mai 2015 B 2 [jetzt vom 8. Oktober 2020, BANz AT vom 14. Dezember 2021 B 1]; siehe hierzu BT-Drucks. 17/10485, S. 20 f., 25) – zurückgegriffen werden kann. Die Feststellung einer solchen Einsparung nur mit Hilfe eines Vergleichs der tatsächlichen Jahresverbrauchswerte vor und nach der Maßnahme kommt dagegen aus den vorstehend aufgezeigten Gründen grundsätzlich nicht in Betracht.

dd) Darüber hinaus hat das Berufungsgericht – was der Senat auch ohne ausdrückliche Revisionsrüge nachzuprüfen hat (vgl. Senatsurteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17, NJW 2018, 1599 Rn. 12 mwN) – rechtsfehlerhaft angenommen, dass die Beklagte die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen einer Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF im Rahmen des von den Klägern vorliegend geltend gemachten Anspruchs auf Rückzahlung der Mieterhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB treffe.

(1) Erklärt der Vermieter gemäß § 559 Abs. 1, § 559b Abs. 1 Satz 1 BGB eine Erhöhung der Miete, trifft ihn zwar nach allgemeinen Regeln grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen für die Erhöhung der Miete vorliegen (vgl. Senatsurteile vom 17. Juni 2020 – VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 49; vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 49; vom 25. Januar 2023 – VIII ZR 29/22, NJW-RR 2023, 371 Rn. 20). Dies gilt jedoch nicht, wenn der Mieter – wie hier – die Rückzahlung der von ihm geleisteten Erhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB verlangt (vgl. Hinz, MDR 2021, 1436 Rn. 43). Denn die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen eines Anspruchs auf Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung – und somit auch für das Nichtbestehen eines Rechtsgrunds der erbrachten Leistung – trägt grundsätzlich der Anspruchsteller. (vgl. BGH, Urteile vom 5. Februar 2003 – VIII ZR 111/02, BGHZ 154, 5, 8; vom 11. März 2014 – X ZR 150/11, NJW 2014, 2275 Rn. 11; vom 28. Juli 2015 – XI ZR 434/14, BGHZ 206, 305 Rn. 21; jeweils mwN; siehe auch zur unterschiedlichen Verteilung der Darlegungs- und Beweislast bei vertraglichen und bereicherungsrechtlichen Ansprüchen BGH, Beschluss vom 17. Januar 2012 – XI ZR 254/10, WM 2012, 746 Rn. 6 mwN). Allerdings trifft den Leistungsempfänger eine sekundäre Darlegungslast. Der Anspruchsteller muss daher nur denjenigen Rechtsgrund ausräumen, der sich aus dem Vortrag des Leistungsempfängers ergibt (vgl. BGH, Urteile vom 11. März 2014 – X ZR 150/11, aaO Rn. 17; vom 28. Juli 2015 – XI ZR 434/14, aaO).

(2) Ausgehend hiervon hat das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen, die fehlende Aufklärbarkeit des vorliegenden Sachverhalts dahingehend, ob nach der von der Beklagten vorgenommenen Heizungsmodernisierung Endenergie eingespart werde, gehe zu Lasten der Beklagten als Vermieterin. Denn bei der von der Beklagten erklärten Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF handelt es sich im vorliegenden Fall um den möglichen Rechtsgrund für die von den Klägern geleisteten Zahlungen der Mieterhöhungsbeträge, so dass das Fehlen der Voraussetzungen einer solchen Mieterhöhung von den Klägern darzulegen und zu beweisen ist und die Beklagte insoweit nur eine sekundäre Darlegungslast trifft.

III.

Nach alledem kann das angefochtene Urteil in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit dieses die nach den obigen Ausführungen erforderlichen Feststellungen zur materiellen Berechtigung der streitgegenständlichen Mieterhöhung treffen kann. Vorsorglich weist der Senat darauf hin, dass das bereits eingeholte Sachverständigengutachten zur Beurteilung des Vorliegens einer energetischen Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB [aF] nach Maßgabe der Rechtsauffassung des Senats nicht geeignet ist.

Entscheidung 6 – OLG Frankfurt a. M. Urt. v. 21.2.2025 – 2 U 35/24:

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 07.03.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Wiesbaden, Az. 3 O 305/23 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Gebührenstreitwert für den zweiten Rechtszug wird auf 192.780,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Kläger begehren Räumung und Herausgabe von Räumlichkeiten, die sie der Beklagten vertraglich zum Betrieb eines Hotels namens „...“ in der Straße1 in Stadt1 überlassen hatten.

Der frühere alleinvertretungsberechtigte, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer und alleinige Gesellschafter der Beklagten, A, hatte unter seinem Namen für eine andere GmbH am 15.09.2022 einen Formularmietvertrag über die Nutzung der Hotelräume mit den Klägern abgeschlossen (Anl. B3, Bl. 81 ff. eALG).

Nach Gründung der Beklagten (HRB ..., Amtsgericht Wiesbaden) schloss diese mit dem Kläger zu 1.) am 15.12.2022 auf einem Formularvordruck des Haus- und Grundstücksvereins einen als „Mietvertrag für gewerblich genutzte Räume und Grundstücke“ überschriebenen schriftlichen Vertrag (im Tatbestand des landgerichtlichen Urteils als „Pachtvertrag“ bezeichnet), vermöge dessen (§ 1 Ziff. 1) auf dem Grundstück in der Straße1 in Stadt1 zum Betrieb eines Hotels 33 Zimmer, Konferenzraum, Lagerräume gemäß § 23 und Anl. 1 ab dem 01.01.2023 für die Dauer von 60 Monaten bis zum 31.12.2027 (§ 2 Nr. 1 lit. c), zur Nutzung überlassen wurde und welcher sich jeweils um 36 Monate verlängern sollte, falls er nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt werde. § 10 des Vertrages trifft Regelungen zur Benutzung der Mietsache, Gebrauchsüberlassung und Änderung der Rechtsform (Anl. 1, Anlagenband eA-LG). Dessen Ziff. 2 hat folgenden Wortlaut:

2. Der Mieter ist ohne Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung. Die Einwilligung gilt nur für den Einzelfall, sie kann aus wichtigem

Grund widerrufen werden. Unbeschadet einer Einwilligung bleibt die persönliche Haftung des Mieters neben derjenigen des neuen Rechtsträgers bestehen [Hervorhebung durch den Senat]. In § 23 („Sonstige Vereinbarungen“) heißt es u.a: „Der Vertrag wird im Geiste der Einvernehmlichkeit zwischen allen Pächtern des X1 Straße1 abgeschlossen. Ermuntert werden alle Pächter durch Kreativität, Team-Geist, Zuverlässigkeit und Vertrauen den wirtschaftlichen Erfolg aller Beteiligten stets förderlich zu begleiten und auszubauen. Die Verpachtung umfasst alle Hotelzimmer (...).

Über Details der Übernahme des Hotels verhält sich das Übergabeprotokoll vom 29.10.2022 (Anl. K19, Bl. 66 eA-LG). Unter Top 11 heißt es im 8. Spiegelstrich:

„Frühstückszimmer: Umbau zum Hotelzimmer: die Möbel sind im Haus, die alten Frühstücksmöbel werden eingelagert, der Waschtisch und das WC fehlen, sind vom ehemaligen Betreiber.“

Am 25.01.2023 veräußerte der frühere Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Beklagten, A, 50% seine Gesellschaftsanteile an den jetzigen Geschäftsführer der Beklagten, B.

Das vereinbarte monatliche Nutzungsentgelt (13.500,00 € zzgl. MwSt. (vgl. § 3 Nr. 1 lit. a), welches zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung i.H.v. 250,00 € monatlich zu zahlen war, wurde durch schriftlichen Nachtrag vom 28.02.2023/03.03.2023 (Anl. 2) für den Zeitraum 02/2023 -12/2023 auf 11.000,00 € monatlich abgesenkt.

Mit E-Mail vom 03.03.2023 (Anl. 13, Anlagenband eA-LG) erhob der Kläger zu 1.) gegenüber dem Geschäftsführer der Beklagten Beanstandungen über die Führung des Hotels, regte an, die Frage zu überdenken, ob man „Vermieter von Räumen oder Hotelier sein“ wolle und verwies darauf, dass das Hotel einen Stern zu verlieren drohe, wenn weiterhin kein Frühstück angeboten werde. Ebenfalls am 03.03.2023 übertrug der Geschäftsführer und Mitgesellschafter A seine weiteren Gesellschaftsanteile an den späteren Geschäftsführer B. Dieser ist seitdem auch Alleingesellschafter. Die Änderung wurde am 14.03.2023 im Handelsregister eingetragen. Wegen der Einzelheiten der Gesellschaftsverhältnisse wird auf die Gesellschafterliste gemäß Anl. 6, HRB ..., AG Wiesbaden, Bezug genommen (Anl. K 3 im Anlagenband eA-LG).

Mit Schreiben vom 24.05.2023 (nicht bei der Akte, vgl. S. 4 der Klageschrift, Bl. 4 eALG) und Anwaltsschreiben vom 01.06.2023 (Anl. 3, Anlagenband eA-LG) kündigten die Kläger das Vertragsverhältnis mit der Beklagten außerordentlich wegen vermeintlich gravierender Vertragsverletzungen durch die Beklagte. Die Beklagte widersprach der Kündigung.

Die Kläger haben sich auf einen Verstoß gegen § 10 Ziff. 2 S. 3 des Pachtvertrages berufen. Die Regelung sei eine wirksame sog. „Change-of-Control-Klausel“, weil es ihnen bei Abschluss des Vertrages wesentlich darauf angekommen sei, einen zuverlässigen und erfahrenen Vertragspartner als Betreiber des Hotels zu haben, womit der frühere Geschäftsführer auch einverstanden gewesen sei, der sich auf positive Referenzen berufen habe; insoweit wird auf die Ausführungen auf S. 3 ff. im Schriftsatz vom 22.01.2024 (Bl. 61 ff. eA-LG) Bezug genommen. Es handele sich nicht um AGB. Es fehle an der Mehrverwendungsabsicht. Das Vertragsformular sei erstmals verwendet worden.

Der nunmehrige Geschäftsführer der Beklagten verfüge nicht über eine ausreichende Qualifikation zum Betrieb eines Hotels. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Nachtragsvereinbarung sei dem früheren Geschäftsführer der Beklagten bereits bekannt gewesen, dass er nicht mehr lange Gesellschafter der GmbH bleibe. Dies habe er aber verheimlicht. Ihm sei bewusst gewesen, dass die Kläger einem „Change of Control“ durch vollständige Anteilsübertragung niemals zustimmen würden. Der neue Geschäftsführer habe sich erst mit Schreiben vom 28.04.2023 vorgestellt.

Die Kläger haben sich auf weitere Pflichtverstöße in Bezug auf die Aufrechterhaltung der Ordnung im Hotelbetrieb berufen. Durch das Fehlverhalten der Beklagten sei die 4Sterne-Zertifizierung durch die DEHOGA widerrufen worden. Es werde kein Frühstück mehr zur Verfügung gestellt; insoweit wird auf die als Anl. K9 ff. (Anlagenband eA-LG) übermittelte Kundenkritik im Internet und Anl. K13 (Anlagenband eA-LG) Bezug genommen. Die Beklagte habe es unterlassen, geschuldete Wartungs- und Aufräumarbeiten durchzuführen. Andere Pächter hätten Forderungen gegen die Beklagte aus nicht bezahlten Stromrechnungen. Bereits vor diesem Hintergrund habe ein sachlicher Grund für die Verweigerung der Zustimmung zu einem Gesellschafterwechsel bestanden.

Wegen des Weiteren erstinstanzlichen Vorbringens der Kläger wird auf den Inhalt der Schriftsätze des Klägersvertreters vom 31.10.2023 (Bl. 1 ff. eA-LG) und 22.01.2024 (Bl. 59 ff. eA-LG) Bezug genommen.

Die Kläger haben – nach gerichtlichem Hinweis präzisierend – und nach Teilrücknahme der Klage im Schriftsatz vom 25.01.2024 (Bl. 72 eA-LG) bezüglich der Klägerin zu 2.) beantragt, die Beklagte zu verurteilen, das von ihr genutzte O. Straße1, Stadt1, bestehend aus Eingangsbereich von der Straße1 von der Rezeption links und separatem Raum hinter der Rezeption, Konferenzraum mit Sanitärraum und separatem Zugang von der Rückseite des Gebäudes aus, Treppenhaus mit Aufzug, zugänglich vom Eingangsbereich, im 1. Stockwerk: 6 Hotelzimmer vom Treppenaufgang aus rechts, Brandmeldezentrale, Fitnessraum und Sauna sowie Raucherterrasse, im 2. Stockwerk: 6 Hotelzimmer vom Treppenaufgang links und rechts, mit Fenstern zur Straße1, – die Stockwerke 3 bis 6 vollständig zu räumen und an den Kläger zu 1.) herauszugeben.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat die hinreichend genaue Bestimmung des Herausgabeanspruches gerügt, die Einordnung des Vertrages als Pachtverhältnis bestätigt und einen wichtigen Grund zur Kündigung sowie die Wirksamkeit der Klausel in § 10 Ziff. 2 in Abrede gestellt, bei der es sich um AGB handele. Die Klägerin verwende das Formular mehrfach (vgl. Anl. B3, Bl. 81 eA-LG). Die „Change-of-Control-Klausel“ weiche erheblich vom Grundgedanken des § 540 Abs. 1 BGB ab, zumal § 584a Abs. 2 BGB für Pachtverträge den Anwendungsbereich des § 540 Abs. 1 BGB einschränke. § 10 Ziff. 2 des Pachtvertrages gelte nur für eine Änderung der Gesellschaftsform. Die Auswechslung von Gesellschaftern könne nicht von der Zustimmung des Vertragspartners abhängen. Selbst im Fall eines besonderen Näheverhältnisses mit dem ursprünglichen Gesellschafter, dürfe der Gesellschaft insoweit nicht die personelle

Entscheidungsfreiheit genommen werden. § 23 des Pachtvertrages enthalte keine vertraglichen Verpflichtungen, sondern beschreibe lediglich einen Sachverhalt.

Die von den Klägern behauptete Rufschädigung hat die Beklagte in Abrede gestellt; das Hotel habe schon zuvor keinen guten Ruf gehabt. Das Hotel sei aber sehr gut ausgelastet und wirtschaftlich erfolgreich.

Die Beklagte hat behauptet: Vor Pachtbeginn habe sich in dem Hotel kein gesonderter Frühstücksraum befunden. Die Klimaanlage und Heizung hätten schon zu Beginn des Pachtverhältnisses nicht funktioniert, wobei die Klägerin vergeblich zur Abhilfe gemahnt worden sei.

Wegen des Weiteren erstinstanzlichen Vorbringens der Beklagten wird auf den Inhalt der Schriftsätze des Beklagtenvertreters vom 04.01.2024 (Bl. 43 ff. eA-LG) und 13.02.2024 (Bl. 76 f. eA-LG) Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Beklagte durch das am 07.03.2024 verkündete (Bl. 106 eA-LG), der Beklagten am gleichen Tage zugestellte (Bl. 117 eA-LG) Urteil (Bl. 107 ff. eALG) antragsgemäß zur Räumung und Herausgabe der Hotelräumlichkeiten verurteilt und die ausgesprochene fristlose Kündigung als wirksam angesehen. Durch den kompletten Wechsel des Gesellschafters der GmbH sei § 10 Ziff. 2 des Vertrags einschlägig. Die Beklagte habe eine Einwilligung der Kläger nicht eingeholt. Es könne dahingestellt bleiben, ob die Kläger zu einer Einwilligung verpflichtet gewesen wären, da ihnen durch die unterbliebene Mitteilung diese Möglichkeit gar nicht eröffnet worden sei. Die Klausel halte auch einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB stand. Es handele sich um eine übliche Geschäftsbedingung, die die Beklagte auch nicht unangemessen benachteilige. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO).

Gegen die Verurteilung richtet sich die am 25.03.2024 eingelegte (Bl. 3 d. eA) und nach Verlängerung der Begründungsfrist bis zum 07.06.2024 (Bl. 24 d. eA) an diesem Tage (Bl. 29 d. eA) begründete Berufung der Beklagten, mit der sie ihr erstinstanzliches Vorbringen im vollen Umfang weiterverfolgt. Sie wiederholt ihre erstinstanzlichen Argumente, der Klageantrag sei zu unbestimmt und die Änderung der Gesellschafterliste und des Geschäftsführers sei nicht mit einem Wechsel des Inhabers oder Änderung der Rechtsform identisch, die § 10 Ziff. 2 des Pachtvertrages mit der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten gleichstelle. Sowohl die Erscheinungsform des Textes als auch die des Vertrages sprächen bereits ihrem ersten Anschein nach für das Vorliegen von AGB. Die Wiederholungsabsicht ergebe sich aus der Verwendung des gleichen Formulars in dem Pachtvertrag vom 15.09.2022. Nach Rechtsauffassung des BGH sei eine sog. „Change-of-Control-Klausel“ unwirksam. Schützenswerte Interessen des Verpächters überwögen nicht. Das Landgericht habe nicht beachtet, dass die Kläger darzulegen und zu beweisen hätten, dass eine besondere Beziehung der Kläger zum ehemaligen Gesellschafter der Beklagten ausschlaggebend für den Abschluss des Pachtvertrages gewesen sei. Hiergegen spreche bereits deren Behauptung, die Beklagte gestalte das Pachtverhältnis nicht im wohlverstandenen Interesse des Hotelbetriebs, da sie die Nutzung des Frühstücksraums verändert habe. Das Landgericht habe sich nicht hinreichend mit der Frage auseinandergesetzt, ob ein Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 Nr. 2 2. HS BGB vorliege und

die Erforderlichkeit einer Abmahnung oder deren Entbehrlichkeit nicht geprüft. Im Übrigen liege eine erhebliche Pflichtverletzung der Beklagten durch unterbliebene Einholung einer Zustimmung nicht vor. Eine Kündigung sei nicht berechtigt, wenn ein sachlicher Grund zur Zustimmung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten oder Unterverpachtung bestehe. Dies sei nach § 10 Ziff. 2 S. 4 des Vertrages der Fall, weil die Zustimmung zur Unterverpachtung nur aus wichtigem Grund widerruflich und die Klägerseite einen solchen nicht dargetan habe.

Die Beklagte und Berufungsklägerin beantragt – sinngemäß –

das am 07.03.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Wiesbaden, Az. 3 O 305/23, abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kläger und Berufungsbeklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen, h i l f s w e i s e, die Revision zuzulassen.

Die Kläger verteidigen die erstinstanzliche Entscheidung. Sie wiederholen und vertiefen ihre Sachverhaltsdarstellung und behaupten ergänzend, zwischen A und den Klägern hätten im Jahre 2022 umfangreiche Besprechungen über eine mögliche Verpachtung stattgefunden, die zunächst in dem Abschluss des Pachtvertrages vom 15.09.2022 gemündet hätten, wobei der Beklagte seinerzeit bereits seine Stellung als Geschäftsführer Y GmbH erwähnt habe. Sie hätten bei der Pächterauswahl besonderen Wert auf den Umstand gelegt, dass der potentielle Pächter zuverlässig und erfahren sei und sich mit der Art und Weise der Führung des Hotelbetriebes gut in das Gesamtkonzept des „X1“ einfüge. Ihnen sei bei Abschluss des Pachtvertrages die natürliche Person hinter der Pächterin besonders wichtig gewesen, was auch in der Formulierung in § 23 des Vertrages zum Ausdruck gekommen sei. Nachdem sich Herr A entschlossen habe, das Pachtverhältnis über eine gesonderte Gesellschaft weiterlaufen zu lassen, weil er nach seinen Angaben nicht mehrere Projekte in einer Gesellschaft habe betreiben wollen, sei der Pachtvertrag am 15.12.2022 angepasst worden, bei welchem A als Geschäftsführer der Y GmbH aufgetreten sei. Auch insoweit habe der Gesellschafter und Geschäftsführer im Vordergrund gestanden. Die Bauweise des Objektes mache ein einheitliches Auftreten erforderlich. Der 100-prozentige Gesellschafterwechsel hätte eine Verpflichtung zur Zustimmung nach sich gezogen.

Im Übrigen vertiefen die Kläger ihr Vorbringen (S. 4-7 im Schriftsatz vom 30.07.2024, Bl. 55 ff. d. eA) und ihre hieraus gezogenen Schlussfolgerungen, der (neue) Geschäftsführer der Beklagten habe den über lange Jahre hinweg aufgebauten guten Ruf des „X1“ öffentlichkeitswirksam irreparabel geschädigt und sei der Verpflichtung zur vertragsgemäßen Instandhaltung nicht nachgekommen. Sie wiederholen und vertiefen ihre Rechtsargumentation zur Rechtswirksamkeit der „Change-of-Control-Klausel“. Die Annahme, sie arbeiteten mit Allgemeinen Geschäftsbedingungen, sei abwegig. Eine Mehrfachverwendung sei nicht gegeben. Die Klausel sei im Übrigen auch bei Annahme von AGB nicht unwirksam. Eine Benachteiligung könne schon unter Berücksichtigung von § 584a Abs. 1 BGB nicht vorliegen, da diese Vorschrift das Sonderkündigungsrecht des Mieters in § 540 Abs. 1 BGB für den Pächter ausschließe. Die Verwendung des Begriffs der Gebrauchsüberlassung in § 10 Ziff. 2 S. 3 des Pachtvertrages konkretisiere nur die Fälle, in denen eine Einwilligung des Verpächters erforderlich sei. S. 1 regele hingegen, dass die

Gebrauchsüberlassung an Dritte der Einwilligung bedürfe. Die Konkretisierung in S. 3 stelle damit klar, dass auch ein Gesellschafterwechsel unter den Einwilligungsvorbehalt falle. Die Entscheidung des BGH vom 26.11.1984 (VIII ZR 114/83) sei nicht einschlägig. Auch eine Sittenwidrigkeit der Klausel sei nicht gegeben. Aufgrund des massiven Fehlverhaltens der Beklagten und des hieraus resultierenden Vertrauensbruches sei eine Abmahnung weder gerechtfertigt noch notwendig gewesen. Sie wäre auch sinnlos gewesen, da die Veräußerung und Abtretung der Gesellschaftsanteile bereits erfolgt seien.

Wegen des übrigen Vortrags der Parteien im zweiten Rechtszug wird auf den Inhalt der Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht erhoben und ebenso begründet worden (§§ 511, 517, 519 f. ZPO). Sie hat auch in der Sache Erfolg.

Die Klage ist nicht begründet. Die Kläger haben unter keinem rechtlichen Aspekt einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe gegen die Beklagte.

1. Die Klägerin zu 2.) ist nicht aktivlegitimiert.

Sie ist nicht Vertragspartei geworden. Ein Recht zur Kündigung ergibt sich auch nicht aus der Eigenschaft als Miteigentümerin. Die Klägerin ist dies nach dem Klagevortrag nicht.

2. Das Vertragsverhältnis ist nicht durch eine fristlose Kündigung des Klägers beendet worden (§ 581 Abs. 2 i.V.m. § 542 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

a) Ein Kündigungsgrund nach §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 2. Alt. BGB besteht nicht.

Vorliegend ist entgegen der Bezeichnung im Vertrag von einem Pachtverhältnis auszugehen.

Zwar ist die schriftliche Vereinbarung zwischen den Parteien als Mietvertrag überschrieben worden. Darüber hinaus ist auch ausgeführt, dass die 33 Räume zum Betrieb eines Hotels „vermietet“ werden, die Parteien einen „Mietvertrag“ über Geschäftsräume schließen und eine „Miete“ geschuldet werde.

Dies hindert jedoch nicht, die Vereinbarung der Parteien gemäß §§ 133, 157 BGB als Pachtvertrag auszulegen. Für die Abgrenzung zur Miete als bloße Gebrauchsüberlassung kommt es i.d.R. darauf an, dass bei der Pacht die Überlassung der Räume als solche die Fruchtziehung ermöglicht und dass der Zweck des Vertrags nach dem Parteiwillen hierauf gerichtet ist (Staudinger/Schwab (2018) BGB, Vorbm. § 581 Rn. 34; Allweil ZMR 1964, S. 353). Vorliegend ergibt sich aus dem Umständen, dass die zum Gebrauch überlassenen Räume des Hotels der Beklagten als die eigentliche Quelle der Erträge dienen sollten, zumal in § 23 S. 1 der Sondervereinbarung alle Nutzer als „Pächter des X1“ bezeichnet werden, das Rechtsverhältnis in den Schriftsätzen übereinstimmend als Pachtvertrag charakterisiert wird und auch das Landgericht im unstreitigen Teil des Tatbestandes, von den Parteien nicht angegriffen, einen Pachtvertrag festgestellt hat. Hinzu tritt, dass der Betrieb des Hotels die Hauptidealvertriebsquelle der Beklagten darstellte. Die durch die Vermietung von Hotelzimmern

und die durch die mit Beherbergung von Hotelgästen einhergehenden Serviceleistungen und die hierfür verdienten Einnahmen sind hier als die „Frucht der Pachtsache“ anzusehen.

Vorliegend hat die Beklagte die Pachtsache allerdings nicht im Sinne des § 581 Abs. 2 i.V.m. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2. 2. Alt. BGB „unbefugt einem Dritten überlassen“ und hierdurch Rechte des Verpächters in erheblichem Maße verletzt. Hieran ändert auch nichts, dass § 10 Ziff. 2 S. 3 des Pachtvertrages den „Wechsel des Inhabers einer Firma“ der Gebrauchsüberlassung an Dritte gleichstellt und von einem Zustimmungserfordernis abhängig macht.

Bei der insoweit gemäß §§ 133, 157 BGB erforderlichen Auslegung der Klausel meint – unabhängig davon, ob sie als Individualvereinbarung oder als Allgemeine Geschäftsbedingung zu charakterisieren ist – „Inhaberwechsel“ im Sinne des § 10 Ziff. 2 S. 3 des Pachtvertrages den Austausch des Vertragspartners, der immer von dem Einverständnis des Verpächters abhängig sein soll. Weder dieser Inhalt der Klausel noch der Begriff des Inhaberwechsels i.S. d. § 31 Abs. 1 2. Alt. HGB i.V.m. § 40 GmbH führt jedoch zu einer Anwendbarkeit des § 543 Abs. 2 S. 2 2. Alt. BGB.

Von einem Inhaberwechsel wäre zwar nach § 31 Abs. 1 2. Alt. HGB i.V.m. § 40 GmbH auch im Falle des Wechsels der Gesellschafter bei Fortführung der Firma im Sinne des § 24 HGB auszugehen (Reuschle in: Ebenroth/Boujong, HGB, 5. Aufl. 2024, § 31, Rn. 6). Hingegen ist der Austausch des Geschäftsführers der juristischen Person oder die Änderung der Gesellschafter gerade kein Wechsel des Vertragspartners im Miet- oder Pachtvertrag (Schmidt-Futterer/Streibl, 16. Aufl. 2024, § 543 BGB, Rn. 146; Guhling in: Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl. 2024, § 540 BGB, Rn. 12). Es handelt sich um Organbesitz der identischen Gesellschaft, der durch den oder die Geschäftsführer ausgeübt wird.

Selbst wenn § 10 Ziff. 2 des Pachtvertrages den Inhaberwechsel im Sinne des § 31 Abs. 1 2. Alt. HGB i.V.m. § 40 GmbHG im Pachtvertrag der Gebrauchsüberlassung gegenüber Dritten gleichstellt (vgl. hierzu Disput, Anja, Change auf Control-Klauseln im gewerblichen Mietvertrag, NZM 2008, S. 305 ff. (305): „Jede Änderung wird mit einer Gebrauchsüberlassung an Dritte gleichgesetzt“), handelte es sich nicht um eine zustimmungsbedürftige Untervermietung oder Unterverpachtung nach § 540 Abs. 1 S. 1 BGB und auch nicht um eine unbefugte Gebrauchsüberlassung an einen Dritten im Sinne des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 2. Alt. BGB. Denn ein Fall des § 540 BGB oder § 543 BGB liegt weder bei einem Inhaberwechsel noch bei einem Formwechsel der Gesellschaft vor, nicht einmal bei einer Umwandlung der Gesellschaft. All diese Fälle berühren den Anwendungsbereich des § 540 BGB oder § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 2. Alt. BGB grundsätzlich nicht (Guhling in: Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl. 2024, § 540 BGB Rn. 47; Lindner-Figura/Opreé/Stellmann, Kap. 18 Rn. 7; Staudinger/Emmerich, BGB (2021), § 540 Rn. 77 m.w.N.).

Vielmehr ist die sogenannte „Change-of-Control-Klausel“ in § 10 Ziff. 2 des Pachtvertrags eine Erweiterung der Verpflichtung des Mieters oder Pächters über den Anwendungsbereich des § 540 Abs. 1 BGB hinaus.

b) Die Kündigung des Klägers im Hinblick auf die unterlassene Anzeige der Änderung der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse ist auch nicht gemäß § 581 Abs. 2 i.V.m. § 543 Abs. 1 S.

2 BGB aus wichtigem Grund wirksam. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragspartei, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Es fehlt bereits an einer Pflichtverletzung.

Soweit sich die Kläger auf die unterbliebene Mitteilung der Änderung der Gesellschaftsverhältnisse der Beklagten berufen, hat die Beklagte keine sie treffende Pflicht verletzt. Sie war nicht gehalten, vor dem Wechsel der Geschäftsführer oder der Gesellschafter wie bei einer Gebrauchsüberlassung an Dritte um eine Einwilligung des Verpächters zu ersuchen.

§ 10 Ziff. 2 S. 3 des Pachtvertrages ist nicht verletzt. Zunächst handelt es sich bei dem Austausch des Geschäftsführers der Beklagten oder die Änderung der Gesellschafter der Beklagten nicht um einen Austausch des Vertragspartners, da dieser unverändert bleibt. An der Pachtsache besteht Organbesitz der Gesellschaft, ausgeübt durch den jeweiligen Geschäftsführer (vgl. Schmidt-Futterer/Strey, 16. Aufl. 2024, § 543 BGB, Rn. 146; Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl. 2024, § 540 BGB, Rn. 12). In diesem Sinne ist § 10 Ziff. 2 des Pachtvertrags dahingehend auszulegen, dass der in S. 3 genannte Inhaberwechsel grundsätzlich den Austausch des Vertragspartners meint, der immer vom Einverständnis des Verpächters abhängig ist (siehe oben).

Auch als sog. „Chance-of-Control-Klausel“ wäre die Regelung unwirksam. Sie ist als Allgemeine Geschäftsbedingung anzusehen (§ 305 BGB) und benachteiligt den Gegner des Verwenders gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unangemessen.

(1) Es handelt sich bei § 10 Ziff. 2 des Pachtvertrages entgegen den Einwänden der Kläger um eine Allgemeine Geschäftsbedingung.

Ein Vertrag kann bereits nach dem äußeren Anschein als Formularvertrag zu erkennen sein. Das ist etwa dann der Fall, wenn es sich um ein gedrucktes Vertragsformular handelt, bei dem nach der Lebenserfahrung alles für eine mehrfache Verwendung spricht, (vgl. BGH, Beschluss vom 05.03.2013, – VIII ZR 137/12, NJW 2013, S. 1668), wie hier. Aus dem Vortrag der Kläger, sie hätten im Zuge der Vertragsverhandlungen besonderen Wert auf die Person des Mieters (Pächters) gelegt, was auch durch die Eingangsformulierung in § 23 des Mietvertrages (i.e. Pachtvertrages) zum Ausdruck gekommen, was dem früheren Geschäftsführer der Beklagten erläutert worden und womit dieser einverstanden gewesen sei, kann kein individuelles Aushandeln abgeleitet werden, auch wenn dies auf einen vorherigen Abstimmungsprozess zurückzuführen wäre, den die Beklagte allerdings mit Nachdruck bestritten hat. Aushandeln ist grundsätzlich mehr als Verhandeln (BGH, Urt. v. 20.03.2014, – VII ZR 248/13, NJW 2014, S. 1725 ff. (S. 1727, dort Rz. 27, m.w.N.) und setzt voraus, dass der Verwender die vom gesetzlichen Leitbild abweichenden Vertragsbedingungen gegenüber dem Vertragspartner ernsthaft zur Disposition stellt und diesem die tatsächliche Möglichkeit einräumt, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen (BGH, Beschluss vom 19.03.2019, – XI ZR 9/18, BGH NJW 2019, S. 2080, Rn. 14); Erforderlich hierfür ist, dass diese Vertragspartei in der Auswahl der in Betracht kommenden Vertragstexte frei ist und insbesondere Gelegenheit erhält, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung in die

Verhandlungen einzubringen (Zehelein in: BeckOKBGB, Hau/Poseck, 72. Ed. 01.11.2024, § 535 BGB, Rn. 242) Dies geht aus dem Vortrag der Kläger im ersten Rechtszug nicht hervor.

Soweit die Kläger im Schriftsatz vom 29.11.2024 (Bl. 187 ff. eA), dort ab S. 5, eingehend zur Genese des Zustandekommens des Vertrages vorgetragen haben, insbesondere zu den Voraussetzungen eines individuellen Aushandelns, handelt es sich zum einen um bestrittenes unzulässiges neues Vorbringen im Sinne des § 531 Abs. 2 Nr. 3 BGB, weil dies im ersten Rechtszug nicht geltend gemacht worden ist und dies auf einer Nachlässigkeit der klagenden Partei beruht.

Zum anderen folgt aus dem neuen Vorbringen für den Begriff des Aushandelns nichts Anderes. Denn auch bei Berücksichtigung dieses Vorbringens läge keine Individualvereinbarung vor, da die oben näher dargelegten Anforderungen an ein Aushandeln i.S.d. § 305 Abs. 1 S. 1 BGB nicht erfüllt wären. Vorliegend fehlt nicht nur der Vortrag dahingehend, dass die Klausel überhaupt zur Disposition zwischen den Parteien stand, also über diese Verhandlungen geführt wurde, die darüber hinaus zu einer tatsächlich „ausgehandelten“ Regelung führten, sondern ebenso, dass der Kläger oder die Kläger überhaupt bereit gewesen wären, den Vertrag auch ohne die relevante(n) Klausel(n) abzuschließen. Dieses Erfordernis hat der BGH in seiner sog. „bring-or-pay Nr. I-Entscheidung“ festgelegt (BGH, Urt. v. 22.11.2012, – VII ZR 222/12, NJW 2013, S. 856 (857) – „bring-or-pay I“).

Hieran würde sich auch dann nichts ändern, falls die Initiative für den Abschluss des (neuen) Pachtvertrages und die „Übertragung des Pachtverhältnisses auf die neue GmbH“ vom früheren Geschäftsführer der Beklagten ausgegangen wäre, dieser vorgeschlagen hätte, sich auf den gleichen Inhalt im Pachtvertrag zu einigen und sich mit dem von den Klägern eingehend erläuterten Interesse an der jeweiligen Person des Hoteliers einverstanden erklärt hätte.

Gegen die Annahme von Allgemeinen Geschäftsbedingungen spricht schließlich nicht, dass die Kläger sich gegen ihre Eigenschaft als Verwender mit dem Argument gewandt haben, es bedürfe der Verwendung in mindestens „drei Fällen“.

Maßgeblich ist, dass sich der Kläger eines Vordrucks des Verbandes „Haus & Grund“ bedient hatte, der bereits in einem früheren Mietvertrag (i.e. Pachtvertrag) mit der GmbH vom 15.09.2022 (Anl. B3, Anlagenband eA-LG) mit den identischen allgemeinen Regelungen Verwendung gefunden hatte. Soweit die Kläger erstmals im Schriftsatz vom 29.11.2024 auf S. 5 (Bl. 187 eA) behauptet haben, der Vertrag und damit auch das verwendete Formular sei auf Initiative des früheren Geschäftsführers der Beklagten verwandt worden, kann dieser bestrittene Vortrag gemäß § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO aus den oben dargelegten Gründen keine Berücksichtigung finden.

Auch wenn für die Mehrverwendungsabsicht i.d.R. vorauszusetzen ist, dass die Klausel in mindestens drei Fällen verwendet werden soll (vgl. BGH, Urt. v. 27.09.2001, Az. VII ZR 388/00, NJW 2002, S. 138), stellen die von einem Dritten verfassten und zur beliebigen Verwendung verbreiteten Klauselwerke auch dann AGB dar, wenn derjenige, der sie verwendet, sie nur in einem einzigen Fall zu benutzen plant (BGH, Urt. v. 17.02.2010, – VIII ZR 67/09, BGHZ 184, S. 259, Rn 10, m.w.N.). Dazu zählen die im Einzelhandel vertriebenen Einheitsmietverträge, Musterverträge in Formularbüchern oder von Verbänden

empfohlenen einheitlichen Bedingungen (Looschelders in: Erman, BGB, 17. Aufl. 2023, § 305 Rn. 11), wie hier der übliche Vordruck für Mietverträge für Gewerberäume des Interessenverbandes „Haus & Grund“. Da die Kläger diesen im Original verwandten und ausfüllten, müssen sie sich die Bedingungen als von ihnen gestellt zurechnen lassen (vgl. BGH, Urt. v. 17.02.2010, Az. VIII ZR 67/09, BGHZ 184, S. 259, Rn 10; Looschelders in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 305 BGB, Rn. 11), gleichgültig, wie oft sie ihn tatsächlich verwenden wollten. Gegen die Überzeugungskraft der Behauptung, man habe den Vordruck nur einmal verwenden wollen, spricht überdies, dass bereits § 23 des Vertrages und auch das weitere Vorbringen nahelegen, dass bezüglich des Gebäudekomplexes eine Vielzahl von Miet- oder Pachtverträgen abgeschlossen wurden. Auf das einheitliche Konzept und die Notwendigkeit einer engen Zusammenarbeit mit den anderen Mietern oder Pächtern für das „Gesamtkonzept X“ stützen die Kläger gerade ihre Bedenken gegen die Geeignetheit des jetzigen Geschäftsführers der Beklagten als Hotelier.

(2) Die Unwirksamkeit der Regelung folgt aus § 307 Abs. 1 S. 1 BGB.

Danach sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist (§ 307 Abs. 1 Nr. 1 BGB) oder wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Die Zulässigkeit solcher Klauseln im Miet- oder Pachtrecht ist in der Rechtsprechung nicht abschließend entschieden. Sie sind in der Regel unwirksam und nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn zu Gunsten des Vermieters ein wichtiger Grund besteht, insbesondere, wenn er an der Person des Mieters ein besonderes Interesse hat (Disput NZM 2008, S. 305 ff (308), Jacobs NZM 2008, S. 111 (116) Jacoby ZMR 2001, S. 409 ff. (413)).

Es besteht jedoch nur ein sehr begrenztes Schutzbedürfnis desjenigen, der mit einer juristischen Person kontrahiert, weil er sich einer solchen Gestaltung bei Vertragsschluss bewusst sein muss (so Staudinger/V. Emmerich (2021) BGB § 540 Rn. 80). Zudem ist der Vermieter grundsätzlich durch die Überlassung der Mietsache zu einem bestimmten Zweck bereits vor einer unabgestimmten Verwendung durch den Mieter geschützt. Ein weiterer Schutz des Vermieters ergibt sich durch die gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten bei Nichterfüllung des Vertrages durch den Mieter. Schließlich ändert sich durch einen Kontrollwechsel der Vertragspartner formal gesehen nicht (vgl. Beisel/Andreas Beck'sches Mandatshandbuch Due Diligence, 4. Aufl. 2024, § 14, Rn. 78.). In der Regel hat der Verwender kein besonderes Interesse an bestimmten gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen (Zehelein in: Graf v. Westphalen/Thüsing VertrR/AGBKlauselwerke, Geschäftsraummiete, Rn. 12; Baldus in: Guhling/Günter/Baldus, Gewerberaumiete, Anh. § 584b Rn. 19). Die Literatur äußert daher aus diesen Gründen Bedenken gegen die Wirksamkeit solcher Klauseln: (vgl. z.B. Guhling in: Guhling/Günther, Gewerberaumiete, 3. Aufl. 2024, BGB, § 540 Rn. 12, dort Fußnote 47 unter Verweis auf Staudinger/V. Emmerich (2021), BGB, § 540 Rn. 80; BeckOK/BGB/Wiederhold § 540 Rn. 9; Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, 7. Aufl. 2023, § 543 Rn. 86 ff.; grundlegend: hierzu auch Disput, Anja, Change-of-Control-Klauseln im gewerblichen Mietvertrag, NZM 2008, S. 305 ff.).

Der 11. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main (Kartellsenat) hat zwar sog. „Change-of-Control-Klauseln“ bei der Konzessionsvergabe zum Betrieb eines Energieversorgungsnetzes (OLG Frankfurt, Urt. v. 03.11.2017, – 11 U 51/17, EWe RK 2018, S. 14, Rn. 75) mit der Begründung für zulässig angesehen, es sei ein berechtigtes Interesse, den Vertragsparteien Reaktionsmöglichkeiten zu gewähren, wenn sich die wirtschaftliche Identität des Vertragspartners ändere, weil angesichts der langen Laufzeit des Vertrages eine solche Änderung noch Einfluss auf das Investitionsverhalten, etwa bei der Übernahme durch ein Hedgefonds im Zusammenhang mit der Versorgung mit Energie haben soll, um politisch Verantwortlichen die Möglichkeit der Überprüfung und rechtlichen Reaktion zu gewähren. Mit einem solchen Sonderfall ist der vorauszusehende Gesellschafter- oder Geschäftsführerwechsel beim Pächter nicht vergleichbar. Demgegenüber hat der BGH die Formularbestimmung in dem Vertragshändlervertrag der Kraftfahrzeugbranche – im Rahmen einer umfassenden Kontrolle verschiedener Klauseln – beanstandet. Ein einschränkungsloses Zustimmungsrecht und Kündigungsrecht des Kraftfahrzeugherstellers bei personellen Veränderungen im Vertragshändlerunternehmen ist danach unangemessen, wenn es ohne Rücksicht darauf eingreifen solle, ob und inwieweit Interessen des Händlers durch die Veränderungen berührt würden (BGH, Urt. v. 26.11.1984, – VIII ZR 214/83, NJW 1985, S. 623 ff.; vgl. auch Guhling in: Guhling/Günther, Gewerberaummieta, 3. Aufl. 2024, BGB, § 540 Rn. 12, dort Fußnote 47, der die Übertragbarkeit dieser Rspr. auf sog. „Chance-of-Control-Klauseln“ in Mietverträgen vertritt).

Soweit die Kläger geltend gemacht haben, die Interessen des Klägers seien durch personelle Veränderung auf Pächterseite unmittelbar berührt, insbesondere soweit sie behaupten, man habe durch die sog. „Chance-of-Control-Klausel“ sicherstellen wollen, dass das angestrebte und von allen Pächtern akzeptierte Gesamtkonzept des „X“, welches von verschiedenen Pächtern verwirklicht werden sollte, erreicht werden könne und die Führung des Hotels in einem bestimmten Sinne auch an die Auswahl des Inhabers und seine Kompetenz geknüpft war, ist dieses Interesse nachvollziehbar. Eine entsprechende vertragliche Verankerung, insbesondere eine Verpflichtung, folgt allerdings nicht aus dem Pachtvertrag, insbesondere auch nicht aus der Formulierung im ersten Absatz seines § 23. Hier ist allenfalls eine Geschäftsgrundlage der Abschlüsse der verschiedenen Pachtverträge geregelt, allerdings keine konkrete Vertragspflicht. Es handelt sich um eine unbestimmte sogenannte Good-Will-Erklärung, die nicht einmal konkrete Obliegenheiten regelt, deren Verletzung unter § 241 Abs. 2 BGB gefasst werden könnte.

Es bleibt daher vorliegend dabei, dass ein entsprechendes Interesse an der Formulierung einer weitgefassten „Change-of-Control-Klausel“ bei Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages mit einer Unternehmensgesellschaft fehlt, weil jeder Vermieter mit einem Gesellschafterwechsel rechnet und rechnen muss (so zutreffend: Staudinger/V. Emmerich (2021) BGB § 540 Rn. 80) und die Annahme eines Kontrollinteresses bei jeglichem Wechsel im Gesellschafterbestand oder der Geschäftsführung zu weit geht (so zutreffend und ausdrücklich: Zehelein in: Graf v. Westphalen/Thüsing VertrR/AGBKlauselwerke, Geschäftsraummieta Rn. 12).

cc) Vor diesem Hintergrund kommt es auch nicht darauf an, ob der Kläger bei entsprechender schriftlicher Mitteilung des Gesellschafterwechsels seine Einwilligung erklärt hätte (hypothetische Einwilligung).

c) Ein wichtiger Grund zur Kündigung besteht derzeit auch nicht vor dem Hintergrund der von der Klägerseite behaupteten Verletzung von Vertragspflichten durch nachlässige Bewirtschaftung des Hotels, insbesondere durch eine wesentliche Verschlechterung des äußeren Erscheinungsbildes und das unterbliebene Anbieten eines Frühstücks.

Einer Beweisaufnahme zu diesen Einzelheiten bedarf es vorliegend nicht. Denn gemäß § 543 Abs. 3 S. 1 BGB ist eine Kündigung wegen Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag erst nach dem erfolglosen Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Eine solche Abmahnung fehlt im vorliegenden Fall.

Eine solche für die Abhilfe gesetzte angemessene Frist oder entsprechende Abmahnung erfolgte auch nicht in der E-Mail des Klägers vom 03.03.2023 (Anl. 13, Anlagenband eA-LG). In dieser sprach der Kläger zwar gegenüber den (zu diesem Zeitpunkt noch beiden) Gesellschaftern der Beklagten Beanstandungen über die Führung des Hotels an, empfahl „die Frage zu überdenken, ob man Vermieter von Räumen oder Hotelier sein“ wolle und verwies darauf, dass das Hotel einen Stern zu verlieren drohe, wenn weiterhin kein Frühstück angeboten werde. Dies reicht für eine Abmahnung allerdings nicht aus. Denn die Abmahnung muss deutlich erkennen lassen, dass der Vertrag gefährdet ist. Ferner ist eine so genaue Bezeichnung des vertragswidrigen Verhaltens notwendig, dass der Empfänger weiß, wonach er sich richten soll (BGH, Urt. v. 18.11.1999 – III ZR 168/98, NZM 2000, S. 241; Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 216). Sollte das Anbieten eines Frühstücks tatsächlich eine sich aus dem Pachtvertrag ergebende Pflicht des Pächters gewesen sein, hätte es vorliegend der Setzung einer formellen Abhilfefrist i.S.d. § 543 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB bedurft. Auch an einer solchen fehlt es. Die Kläger haben die fristlose Kündigung auf entsprechende konkret benannte und von Abmahnung umfasste Vertragsverletzungen selbst nicht gestützt, sondern vielmehr auf einen vermeintlichen Verstoß gegen § 10 Ziff. 2 des Pachtvertrages. Auf Umstände, die in den Abmahnungserklärungen nicht aufgeführt sind, kann die Kündigung nicht gestützt werden (vgl. OLG Naumburg, Urt. v. 30.06.1999, – 6 U 92/98, ZMR 2000, S. 382; Staudinger/V. Emmerich BGB, (2024) § 543 Rn. 76; Stornel, MietR (1988) Kap. IV, Rn. 463; Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 216).

Schließlich haben die Kläger auch nicht dargetan, dass vorliegend die Voraussetzungen des § 543 Abs. 3 S. 2 BGB vorliegen, insbesondere ergibt sich aus dem Vorbringen der Kläger weder, dass eine vorherige Abmahnung oder Fristsetzung zur Abhilfe entbehrlich war, weil diese offensichtlich keinen Erfolg versprochen hätte (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 BGB) oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt gewesen sein könnte (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB).

3. Schließlich folgt ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses auch nicht aus § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a) und lit. b) BGB.

Soweit die Kläger im Schriftsatz vom 29.11.2024 (Bl. 138 ff. d.A.) auf S. 14 (Bl. 144 R d.A.) vorgetragen haben, es werde darauf hingewiesen, dass die Beklagte bis heute mit mehr als zwei monatlichen Pachtzahlungen in Verzug sei, so dass auch aus diesem Grunde eine ausdrückliche Kündigung gerechtfertigt sei, kann dahinstehen, dass die Kläger nicht dargelegt haben, in welchem Umfang genau und mit welchen Mieten sich die Beklagte in

Zahlungsverzug befinden soll und wegen dieses Zahlungsverzugs das Mietverhältnis erneut außerordentlich gekündigt zu haben. Denn selbst wenn man davon ausgehen würde, dass mit dem Schriftsatz konkludent gekündigt worden wäre und der Pachtrückstand hinreichend angegeben worden wäre, ist das Vorbringen der Kläger von der Beklagten bestritten worden, mit der Folge, dass die Kläger mit ihrem Vorbringen gemäß § 531 Abs. 2 Nr. 3 BGB ausgeschlossen sind.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre rechtliche Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil der Rechtsstreit keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO). Dies gilt auch, soweit der Senat im Einklang mit der Literatur und Rechtsprechung des BGH die Unwirksamkeit der sog „Change-of-Control-Klauseln“ angenommen hat.

Die Festsetzung des Streitwertes folgt aus der Höhe der zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung maßgeblichen Jahresmiete ohne Betriebskostenvorauszahlung zuzüglich Mehrwertsteuer ($13.500,00 \text{ €} \times 12 \times 1,19$; vgl. KG, Beschluss vom 18.02.2013 – 8 W 10/13, MDR 2013, S. 561; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 23.10.2010 – I-24 W 68/10, ZMR 2011. S. 805 f.; Binz/Dörndorfer/Zimmermann/Dörndorfer, 5. Aufl. 2021, GKG § 41 Rn. 11).